



GAYRİMENKUL GELİŞTİRME

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME

2024 TSRS Uyumlu

Sürdürülebilirlik Raporu

İçindekiler

1. AMAÇ VE KAPSAM	5	3. Yönetişim	18
2. GENEL HÜKÜMLER	6	3.1. Kurumsal Yönetişim	18-19
2.1 Raporlayan İşletme	6	3.2. Sürdürülebilirlik Yönetişimi	20
Kurumsal Profil	7	Sürdürülebilirlik Politikası	22
Faaliyet Özeti	9	Etik ve Uyum Politikası	22
Ortaklık Yapısı	10	İnsan Hakları Politikası	23
Gayrimenkul geliştirme	11	Yolsuzlukla Mücadele ve Rüşvet Önleme	23
2.2. Raporlama Zamanı ve Açıklamaların Yeri	13	Tedarikçi Sürdürülebilirlik Politikası	24-25
2.3. Raporlama Kapsamı	13	İş Sağlığı ve Güvenliği (İSG) Politikası	26-27
2.4. Gerçeğe Uygun Sunum	14	3.3. Paydaş Katılımı ve Önceliklendirme	28
2.5. Kavramsal Temeller ve Genel Hükümler	14-16	Paydaş Haritası	28-29
2.6. Geçiş Hükümleri	16-1	Paydaş Geri Bildirimi ve Şirket Aksiyonları	29
2.7. Muhakemeler ve Belirsizlikler	17	4. Strateji	30
		4.1. İklim Geçiş Planı ve Uzun Vadeli Sürdürülebilirlik Hedefleri	30



İçindekiler

4.2. Fiziksel Risk Yönetimi.....	31	Denetim Kapsamı ve Yöntemleri.....	41
4.3. İklimle ilgili Risk ve Fırsatlar.....	31	Denetim Faaliyetlerine İlişkin Örnek	41
4.4. Geçiş Risklerinin Yönetimi ve Düşük Karbon Stratejisi	33	Genel Risk Bulguları.....	42
Su Yönetimi ve Su Riski	35	Bağımsız Denetim Raporları	42
Biyçeşitlilik ve Arazi Kullanımı	35	5.2. Önceki Dönem Sürdürülebilirlik/ Entegre Raporları	42
4.5. Planlanan Sürdürülebilir Uygulamalar ve Uzun Vadeli Hedefler	36	5.3. Organizasyon Yapısı.....	43
Enerji ve Emisyon Yönetimi	36	5.4. İklimsel ve Çevresel Risk Yönetimi	45
Kaynak ve Atık Yönetimi	36	5.5. Operasyonel Riskleri Azaltıcı Uygulamalar.....	45
Yeşil ve Kapsayıcı Yaşam Alanları.....	37	5.6. Altyapı ve Fiziksel Risklere Karşı Önlemler.....	46
Yönetişim ve Tedarik Zinciri	37	5.7. İş Sağlığı, Güvenliği ve Sigorta Uygulamaları	46
Sertifikasyon Hedefleri.....	37	5.8. Bağımsız Denetim ve Uyum Raporlaması	46
4.6. Sosyal Sürdürülebilirlik Yaklaşımı	38	6. Metrikler ve Hedefler	47
Çalışan Profili	38-39	6.1. Sera Gazı Emisyon Verileri	47-49
5. Risk Yönetimi.....	40	EKLER	51
5.1 Kurumsal Yaklaşım	40	BAĞIMSIZ DENETÇİNİN SINIRLI GÜVENCE RAPORU	
İç Denetim Süreci.....	41		

Tablo Listesi

Tablo 1. DAP Gayrimenkul Geliştirme Tamamlanan Projeler Listesi	2
Tablo 2. DAP Gayrimenkul Geliştirme Devam Eden Projeler Listesi	2
Tablo 3. 2024 YILI DAP Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. Merkez Ofis Yıllık Değerlendirme Raporu	15
Tablo 4. İklimle İlgili Risk Tablosu – İnşaatta Kule Vinçleri, Dış Cephe İskeleleri ve Peyzaj Alanı İzolasyonu	17
Tablo 5 Emisyon Kapsamları ve Miktarları	25
Tablo 6 Karbon Ayak İzi Envanter Listesi	25
Tablo 7 Belirsizlik Değerlendirmesi	25
Tablo 8 DAP Gayrimenkul Geliştirme Paydaş Katılım Dağılımı	27
Tablo 9. TSRS İçerik Endeksi – DAP Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	31

Şekil Listesi

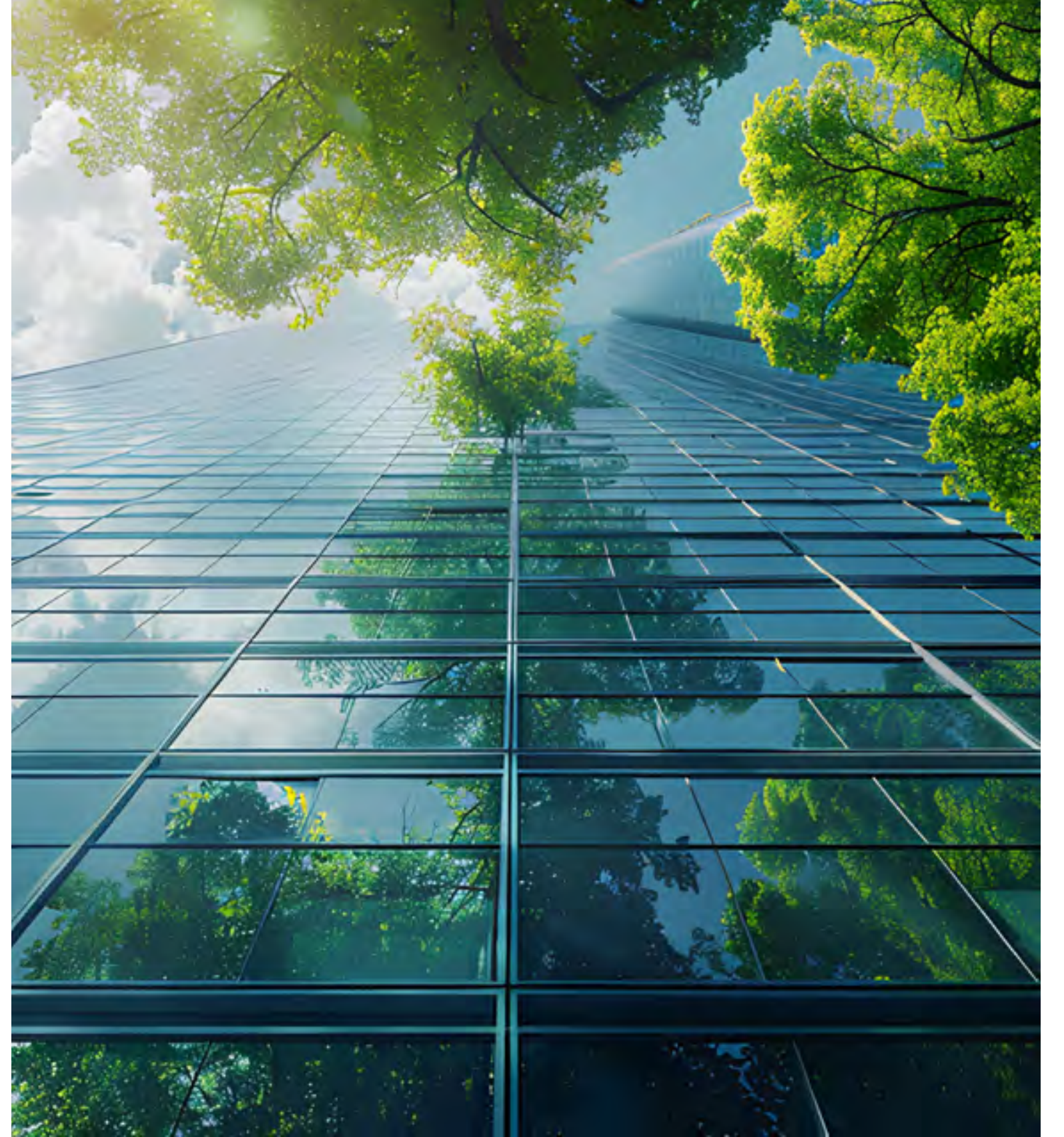
Şekil 1 DAP Gayrimenkul Geliştirme 31.12.2024 İtibari Güncel Sermaye ve Pay Yapısı.....	4
Şekil 2 DAP Gayrimenkul Geliştirme 31.12.2024 İtibari Güncel Sermaye ve Pay Yapısı Dairesel Grafik	4
Şekil 3 DAP Gayrimenkul Geliştirme Yönetim Kurulu Organizasyon Şeması.....	9
Şekil 4 DAP Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. – Yönetim Kurulu Yapısı	21
Şekil 5 DAP Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. – Detaylı Yönetim Kurulu Yapısı.....	22
Şekil 6 DAP Gayrimenkul Geliştirme 31.12.2024 İtibari Güncel Sermaye ve Pay Yapısı.....	26

1. Amaç Ve Kapsam

Bu rapor, DAP Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.’nin (“Şirket”) 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren mali yılına ilişkin olarak hazırlanmış TSRS 1 ve TSRS 2 Uyumlu Sürdürülebilirlik Raporu’dur. Rapor, Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (TSRS) çerçevesinde belirlenen ilke, tanım ve açıklama yükümlülüklerini karşılamak amacıyla düzenlenmiştir.

DAP Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.’nin bir müşterek faaliyeti bulunmakta olup Şirket söz konusu faaliyet ile birlikte solo finansal tablo hazırlama yükümlülüğüne tabiidir. Şirket’in konsolide finansal tablo hazırlama yükümlülüğüne bulunmadığından, bu rapor yalnızca şirketin kendi faaliyetlerini kapsamaktadır. Rapor kapsamında, şirketin iklimle ilgili riskleri, fırsatları ve bunların finansal etkileri ele alınmakta; genel amaçlı finansal raporların kullanıcıları açısından işletmeye kaynak sağlama kararlarında fayda sağlayacak açıklamalara yer verilmektedir.

DAP Gayrimenkul Geliştirme, TSRS düzenlemeleriyle uyumlu ilk beyanını 2024 yılı itibarıyla kamuoyuyla paylaşmaktadır. Bu ilk raporda, özellikle TSRS 2 – İklimle İlgili Açıklamalar Standardı kapsamında tanımlanan konulara, yani iklim riskleri, fırsatları ve bunların kısa, orta ve uzun vadeli finansal etkilerine odaklanılmıştır.



2. Genel Hükümler

2.1 Raporlayan İşletme

DAP Gayrimenkul Geliştirme A.Ş., 1999 yılında kurulmuş olup, Türkiye'nin yenilikçi ve öncü gayrimenkul geliştirme şirketlerinden biridir. Faaliyetlerine başladığı günden bu yana “yaşam alanı tasarlamak” ilkesini benimseyerek, konuttan ofise, rezidanstan karma kullanımlı projelere kadar geniş bir yelpazede özgün mimari çözümler sunmaktadır. Şirketin temel amacı, estetik değerleri yüksek, fonksiyonel, insan odaklı ve çevreyle uyumlu projeler geliştirerek kent yaşamına sürdürülebilir katkı sunmaktır.

DAP Gayrimenkul Geliştirme, mimari vizyonunu sadece fiziksel yapılarla sınırlı tutmamakta; bulunduğu çevrenin sosyo-kültürel yapısını gözetken, kullanıcı deneyimini önceleyen, kent hafızasına değer katan yaşam alanları üretmeyi hedeflemektedir. Bu doğrultuda projelerinde yenilikçi tasarım, yüksek mühendislik standartları ve kaliteli malzeme kullanımı ile sektörde örnek teşkil etmektedir.

Yıllar içerisinde geliştirdiği projelerle birçok ulusal ve uluslararası ödüle layık görülen DAP, gayrimenkul sektöründe prestijli bir marka haline gelmiştir. İstanbul başta olmak üzere Türkiye'nin farklı bölgelerinde hayata geçirdiği projelerle hem yatırımcıya hem de şehir yaşamına katma değer sunmaktadır.

Kurumsal yönetim ilkelerine bağlı, şeffaf, etik değerlere önem veren bir yapıya sahip olan DAP Gayrimenkul, aynı zamanda toplumsal gelişime duyarlı bir kurum kültürüyle hareket etmektedir. İnovasyonu, kaliteyi ve kullanıcı memnuniyetini odağına alan şirket, paydaşlarının beklentilerini gözeterek sürdürülebilir büyüme hedeflemektedir.



Kurumsal Profil

DAP Gayrimenkul Geliştirme A.Ş., konut inşaatı ve gayrimenkul ticareti alanlarında faaliyet göstermekte olup, bağlı ortaklığı, iştiraki bulunmamaktadır. Şirketin projelerinde ana yüklenici (müteahhit) olarak DAP Yapı görev almaktadır.

Faaliyet Lokasyonları, Geçmiş ve Güncel Projeler

DAP Gayrimenkul Geliştirme'nin faaliyet gösterdiği başlıca bölgeler İstanbul'da yer almaktadır. Projeler, Maltepe (merkez), Levent ve Nişantaşı lokasyonlarında konumlanmıştır.

Şirketin tamamlanan ve devam eden projelerine ilişkin temel bilgiler aşağıda sunulmuştur:

Tablo 1. DAP Gayrimenkul Geliştirme Tamamlanan Projeler Listesi

Proje Adı	Yer Teslim Tarihi	İnşaat Bitiş Tarihi (Geçici Kabul)	İnşaat Süresi
Validebağ Konakları	06.11.2015	15.08.2020	4 yıl 9 ay 9 gün
Ormanköy	08.06.2018	30.03.2023	4 yıl 9 ay 22 gün

Tablo 2. DAP Gayrimenkul Geliştirme Devam Eden Projeler Listesi

Proje Adı	Yer Teslim Tarihi	İnşaat Bitiş Tarihi (Geçici Kabul)	İnşaat Süresi
Nişantaşı Koru	08.05.2018	04.05.2026	7 yıl 11 ay 26 gün
Yeni Levent	19.04.2021	29.08.2025	4 yıl 4 ay 10 gün

Nişantaşı Koru Projesi

İstanbul Nişantaşı'nda konumlanan projede toplam 161 bağımsız bölüm yer almaktadır. Bu bölümler toplamda 47.033 m² brüt inşaat alanına sahiptir. Ayrıca, henüz inşaatına başlanmamış 35 adet ticari alan (1.991 m² brüt inşaat) bulunmaktadır. Projedeki bölümlerin büyük kısmı satılmış olup teslimleri yapılmıştır; 27 adet bağımsız bölüm ise henüz satılmamıştır.



Yeni Levent Projesi

İstanbul Levent bölgesinde yer alan bu proje, 1.019 bağımsız bölüm ve 155.871 m² brüt inşaat alanından oluşmaktadır. İnşaat çalışmaları devam etmektedir ve henüz teslim gerçekleştirilmemiştir. 430 adet bağımsız bölümün satışı yapılmamıştır.

DAP Gayrimenkul Geliştirme, yürüttüğü tüm projelerde kalite, çevreye duyarlılık ve kullanıcı memnuniyeti gibi kriterleri esas almakta olup, yüklenici ve alt yüklenici seçimlerinde bu değerlerle uyumlu firmalarla çalışmayı tercih etmektedir.



2024 Yılı Faaliyet Özeti

2024 yılına ait bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına uygun şekilde hazırlanmış ve yayımlanmıştır. Bu kapsamda:

• Bilanço

2024 yılında gerçekleştirilen sermaye artışı sonucunda çıkarılmış sermaye 2.650.000.000 TL'ye yükseltilmiştir. Bu artış, özkaynak kalemlerinde önemli ölçüde güçlenmeye neden olmuştur. Sermaye yapısındaki bu gelişme, şirketin finansal pozisyonunu olumlu yönde etkilemiştir. Borçluluk oranlarında dikkat çeken bir değişiklik bulunmamaktadır.

• Nakit Akış Tablosu

2024 yılı içerisinde gerçekleştirilen sermaye artışı kapsamında şirketin nakit girişleri artış göstermiş, özellikle hisse senedi ihraç primlerinden sağlanan kaynaklar, finansman faaliyetlerinden kaynaklı nakit girişlerinde önemli katkı sağlamıştır.

• Özkaynak Değişim Tablosu

Sermaye düzeltmesi olumlu farkları, hisse senedi ihraç (emisyon) primleri ve geçmiş yıl kârları kullanılarak gerçekleştirilen sermaye artışı, özkaynaklarda anlamlı bir büyümeye neden olmuş ve şirketin finansal dayanıklılığını artırmıştır.

Şirket, 1.000.000.000 TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 413.599.221 TL olan çıkarılmış sermayesini, Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği'nin 6. maddesinin altıncı fıkrası uyarınca bir defaya mahsus olmak üzere aşmak kaydıyla;

- 663.450.024 TL'sini sermaye düzeltmesi olumlu farkları hesabından,
- 849.900.779 TL'sini hisse senedi ihraç (emisyon) primleri hesabından,
- 723.049.976 TL'sini geçmiş yıl karlarından karşılamak suretiyle,

toplamda 2.236.400.779 TL artırarak, çıkarılmış sermayesini 2.650.000.000 TL'ye çıkarmıştır.

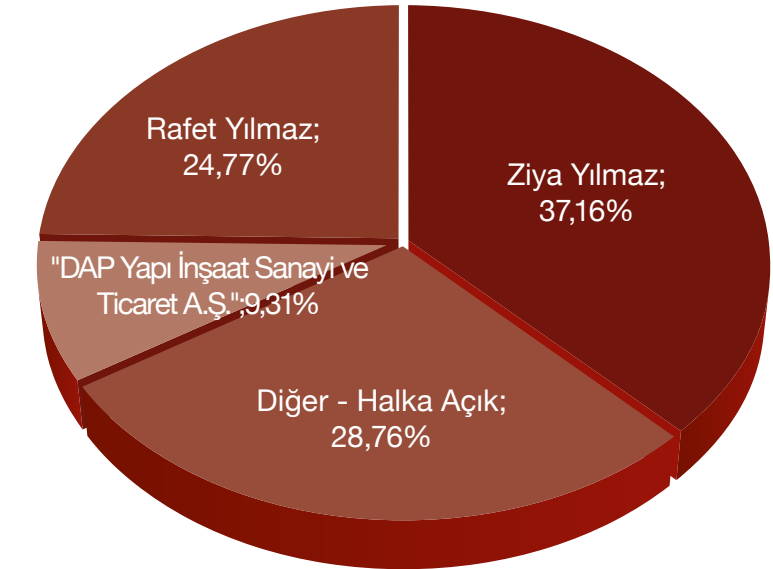
Esas sözleşmenin “Sermaye” başlıklı 6. maddesinin tadil edilmesine ilişkin SPK'ya yapılan başvuru onaylanmış ve 15 Ağustos 2024 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından tescil edilmiştir.

Ortaklık Yapısı

Şirketin 31.12.2024 tarihi itibarıyla güncel sermaye ve pay yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortak Adı	Grubu	Türü	Hisse Tutarı	Hisse Oranı
Ziya Yılmaz	A	Nama	493.351.989,90	18,62%
	C	Nama	491.432.434,20	18,54%
	C	Halka Açık - Nama	1,92	0,00%
Rafet Yılmaz	B	Nama	328.901.343,04	12,41%
	C	Nama	327.621.602,08	12,36%
	C	Halka Açık - Nama	0,80	0,00%
"DAP Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş."	C	Nama	246.675.994,95	9,31%
Diğer	C	Nama	762.016.633,11	28,76%
TOPLAM			2.650.000.000,00	100,00%

Ortak Adı	Hisse Oranı
Ziya Yılmaz	37,16%
Rafet Yılmaz	24,77%
"DAP Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş."	9,31%
Diğer - Halka Açık	28,76%
TOPLAM	100,00%



Şekil 2 DAP Gayrimenkul Geliştirme 31.12.2024 İtibari Güncel Sermaye ve Pay Yapısı Dairesel Grafik

Şekil 1 DAP Gayrimenkul Geliştirme 31.12.2024 İtibari Güncel Sermaye ve Pay Yapısı

- Toplam Çıkarılmış Sermaye: 2.650.000.000 TL
- A Grubu: 493.351.993,04 adet nama yazılı (oy ve yönetim kurulu aday gösterme imtiyazlı)
- B Grubu: 328.901.345,14 adet nama yazılı (yönetim kurulu aday gösterme imtiyazlı)
- C Grubu: 1.827.746.661,82 adet nama yazılı (imtiyazsız)

A ve B Grubu pay sahiplerinin yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme hakları ve oy imtiyazları devam etmektedir. C Grubu payların herhangi bir imtiyazı bulunmamaktadır.

Şirketin 2024 yılında edindiği kendi payı bulunmamaktadır. 2024 yılı içerisinde gerçekleşen bir birleşme, satın alma veya stratejik ortaklık işlemi bulunmamaktadır.

Ancak sermaye artışı ve pay sahipliği değişikliği kapsamında gerçekleşen işlem; stratejik olarak şirketin finansal yapısını güçlendirmiş, aynı zamanda sermayedar profilini yeniden şekillendirmiştir. Bu işlem, şirketin yatırım projeleri için özkaynak kaynaklı finansman sağlaması açısından stratejik önem taşımaktadır.

Gayrimenkul Geliştirme Yaklaşımı

DAP Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. (“Şirket”), inşaat sektöründeki faaliyetlerinde çevresel, iklimsel ve operasyonel riskleri yönetmeye yönelik stratejik bir yaklaşım benimsemekte; sürdürülebilirlik ilkeleri doğrultusunda hem mevzuat gereklilikleri hem de kurumsal vizyon çerçevesinde çeşitli önlemleri uygulamaya almaktadır.

Geliştirilmekte olan projelerde enerji ve kaynak verimliliği ön planda tutulmakta, enerji kullanımına ilişkin riskleri azaltmak amacıyla tüm yapılarda ısı yalıtımı sağlanmakta; mimari tasarımlarda doğal gün ışığından azami ölçüde faydalanılmaktadır. Ayrıca, harekete duyarlı aydınlatmalar, doğal havalandırma sistemleri ve yapı imar şartlarına uygun biçimde toplam elektrik tüketiminin %5’ine kadar kendi enerjisini üretebilen sistemler entegre edilmektedir. Bu uygulamalar enerji arzındaki dalgalanmalara ve maliyet artışlarına karşı riski azaltan önemli unsurlar arasında yer almaktadır.

Elektrik ve mekanik ekipmanların A sınıfı enerji verimliliğine sahip yerli üretim markalardan seçilmesi, merkezi ısıtma sistemlerinin tercih edilmesi gibi uygulamalar da tüketim kaynaklı operasyonel risklerin kontrol altına alınmasını desteklemektedir.



Şirket projelerinde doğal afet risklerinin yönetimi açısından yapı dayanıklılığına, malzeme kalitesine ve projenin iklim koşullarıyla uyumuna önem verilmektedir. Mimari planlamalarda proje arazisindeki toprak ve peyzaj alanları dengeli biçimde kurgulanmakta; gerektiğinde mevcut bitki örtüsünün korunması veya taşınması ile doğal varlıkların sürdürülebilirliği sağlanmaktadır.

Malzeme tedarikinde yerel tedarikçilere öncelik verilerek lojistik kaynaklı karbon salım riskleri azaltılmakta, karbon tutumu yüksek doğal malzemelerin kullanımına özen gösterilmektedir. Güneş ışığı ve rüzgar etüdü gibi çevresel analizler dikkate alınarak binaların yönlendirilmesi sağlanmakta, yapılar arası gölgeleme etkisi ve doğal aydınlatma potansiyeli optimize edilmektedir. Doğrama ve cam türlerinin seçiminde enerji verimliliğini artıracak mühendislik hesapları temel alınmaktadır.

Devam eden projelerden “Nişantaşı Koru” ve “Yeni Levent” özelinde, su yönetimi kapsamında gri su sistemleri ve yağmur suyu toplama altyapıları devreye alınmış; bu sayede su tüketimi kaynaklı risklerin azaltılması hedeflenmiştir. Ayrıca elektrikli araç şarj istasyonları ve otopark alanlarında yeşil çatı uygulamaları ile iklim değişikliğine bağlı etkilerin azaltılmasına katkı sağlanmaktadır.

İnşaat süreçlerinde iş sağlığı ve güvenliği (İSG) kapsamında yürürlükteki mevzuatlara uygun olarak risk azaltıcı tüm düzenlemeler hayata geçirilmiş; çalışan güvenliği temel öncelik olarak belirlenmiştir.



2.2 Raporlama Zamanı ve Açıklamaların Yeri

Bu rapor kapsamında yapılan tüm açıklamalar, 1 Ocak 2024 ve sonrasında başlayan raporlama dönemleri için yürürlüğe giren ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (TSRS 1 ve TSRS 2) esas alınarak hazırlanmıştır.

DAP Gayrimenkul Geliştirme A.Ş., sürdürülebilirlikle ilgili finansal bilgileri ve iklimle bağlantılı risk ile fırsatlara ilişkin değerlendirmeleri 2024 mali yılı itibarıyla ilk kez bu raporda kamuoyuyla paylaşmaktadır.

Açıklamalar, şirketin yönetim yapısı, stratejik planı, risk yönetim süreçleri ve performans göstergeleriyle doğrudan ilişkilendirilmiş şekilde sunulmuştur.

Raporun kapsamı, DAP Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. merkez ofis faaliyetleri ile 2024 yılı içerisinde yürütülen projeleri içermekte olup, finansal raporlarla tam uyum içinde hazırlanmıştır.

Açıklamalar; çevresel, sosyal ve yönetim (ÇSY) göstergeleri açısından önemlilik ilkesi gözetilerek belirlenmiş, TSRS 1 ve TSRS 2'nin öngördüğü çerçevede yapılandırılmıştır.

2.3 Raporlama Kapsamı

Rapor, 1 Ocak 2024 – 31 Aralık 2024 dönemini kapsayan 12 aylık finansal tabloların raporlama dönemi ile uyumludur. İlgili finansal döneme ait bilgilere DAP Gayrimenkul Geliştirme 2024 hesap dönemine ait finansal tabloları üzerinden ulaşılabilir. DAP Gayrimenkul Geliştirme tarafından yayımlanan farklı raporlar arasında tutarlılığı sağlamak amacıyla, bu raporda sunulan iklimle bağlantılı finansal

açıklamalarda 2024 yılına ait finansal raporlarla aynı veri setleri ve varsayımlar kullanılmıştır. Bu kapsamda, sürdürülebilirlik ve iklim verileri ile finansal bilgiler arasında uyum sağlamak açısından aynı muhasebe politikaları, yöntemler, tahminler ve para birimi olarak Türk lirası (TL) esas alınmıştır.

2.4 Gerçeğe Uygun Sunum

Bu raporda sunulan bilgiler, DAP Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'nin 2024 mali yılına ilişkin sürdürülebilirlik ve iklimle bağlantılı risk ve fırsatlarını kapsamaktadır.

Açıklamalar, genel amaçlı finansal raporlama kullanıcılarının karar süreçlerini destekleyecek şekilde eksiksiz, tarafsız ve gerçeğe uygun biçimde hazırlanmıştır.

Bilgiler, açıklık, tutarlılık ve karşılaştırılabilirlik esaslarına dayandırılmış; geleceğe yönelik değerlendirmelerde güvenilir kaynaklara dayanan makul varsayımlar kullanılmıştır.

Risk ve fırsatların, şirketin nakit akışları, finansmana erişimi ve sermaye maliyetleri üzerindeki potansiyel etkileriyle olan ilişkileri açıklanmıştır.

Rapor, TSRS 1 “Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanması” ve TSRS 2 “İklimle İlgili Açıklamalar” standartlarına uygun olarak hazırlanmış, gerektiğinde ilave bilgilerle gerçeğe uygun sunum ilkesi desteklenmiştir.

Ayrıca, ticari hassasiyeti bulunan bilgilere ilişkin açıklamalarda, DAP Gayrimenkul’un rekabet avantajını koruma gerekliliği de dikkate alınmıştır.

Açıklamalar, finansal tablolarla uyumlu ve bütüncül bir yapı içerisinde sunulmuştur.

2.5 Kavramsal Temeller ve Genel Hükümler

Bilgilerin şeffaf, güvenilir, karşılaştırılabilir, doğrulanabilir, zamanında sunulmuş ve anlaşılabilir olması; dolayısıyla söz konusu bilginin daha faydalı kılınması açısından, aşağıda yer alan kavramsal temellere uyum gözetilmiştir.

Gerçeğe Uygun Sunum: Rapor içerisinde yer alan bilgiler gerçeğe uygun olacak şekilde tam, tarafsız ve doğru bir şekilde betimlenerek sunulmaktadır.



- **Önemlilik:** Sürdürülebilirlik ve iklimle ilgili finansal açıklamalar bağlamında bilgi; bilginin verilmemesinin, yanlış verilmesinin veya gizlenmesinin; genel amaçlı finansal raporların asli kullanıcılarının, finansal tablolar ile sürdürülebilirlikle/iklimle ilgili finansal açıklamaları içeren ve belirli bir raporlayan işletme hakkında bilgi sağlayan bu raporlara dayanarak verecekleri kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa önemlidir.
- **Raporlayan İşletme:** İlgili rapor ve finansal tablolar DAP Gayrimenkul Geliştirme tarafından hazırlanmıştır.
- **Bağlantılı Bilgi:** Raporda yer verilen yönetim, strateji, risk yönetimi ile metrik ve hedeflere ilişkin açıklamalar birbirleriyle bağlantılı bir bütün olarak asli kullanıcıların bağlantı türlerini anlamalarına imkan verecek şekilde sunulmaktadır. Örneğin, enerji verimliliğine ilişkin operasyonel hedefler ve bu hedeflerin performans metrikleri, kaynak tahsisi ve finansal etkileri birlikte açıklanarak raporun bütünlüğü sağlanmıştır. Bununla birlikte, sürdürülebilirlik ve iklimle ilgili açıklamalarda yer alan bilgiler, Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TFRS) kapsamında hazırlanan genel amaçlı finansal tablolarla da tutarlılık içinde sunulmuştur. Örneğin, çevresel etkileri azaltmaya yönelik sermaye

harcamaları, yenilenebilir enerji ürünlerine yönelik gelirler vb. göstergeler kamuya açık finansal tablolar ile uyumludur.

- **Rehberlik Kaynakları:** DAP Gayrimenkul Geliştirme, gelecekteki finansal yeterliliğini makul ölçüde etkileyebileceği öngörülen iklim risk ve fırsatlarını belirlerken Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları'nı (TSRS) uygulamaktadır. Buna ek olarak, Uluslararası Sürdürülebilirlik Standartları Kurulu (ISSB) tarafından idame ettirilen Sürdürülebilirlik Muhasebe Standartları Kurulu (SASB) Standartlarından türetilen TSRS 2-Ek Cilt-16 kapsamında Ticari Bankalar için açıklama konularına da atıfta bulunulmakta; metrik ve hedefler açısından bu konuların uygulanabilirliği değerlendirilmektedir. Söz konusu rehber doküman, DAP Gayrimenkul Geliştirme'nin faaliyetleri ve önemlilik muhakemesi göz önünde bulundurularak belirlenmiştir.

- **Raporlama Zamanı ve Yayın Şekli:** Rapor, 1 Ocak 2024 – 31 Aralık 2024 dönemini kapsayan 12 aylık finansal tabloların raporlama dönemi ile uyumludur. İlgili finansal döneme ait bilgilere DAP Gayrimenkul Geliştirme 2024 hesap dönemine ait finansal tabloları üzerinden ulaşılabilmektedir. DAP Gayrimenkul Geliştirme tarafından yayımlanan farklı raporlar arasında tutarlılığı sağlamak amacıyla, bu raporda



sunulan iklimle bağlantılı finansal açıklamalarda 2024 yılına ait finansal raporlarla aynı veri setleri ve varsayımlar kullanılmıştır. Bu kapsamda, sürdürülebilirlik ve iklim verileri ile finansal bilgiler arasında uyum sağlamak açısından aynı muhasebe politikaları, yöntemler, tahminler ve para birimi olarak Türk lirası (TL) esas alınmıştır.

Bunlara ilave olarak; raporun hazırlanmasında aşağıda belirtilen

kavramsal temel ve açıklama ilkelerine uyum gözetilmiştir.

- Karşılaştırılabilirlik ve tutarlılık
- Raporlama zamanı
- Risk ve fırsat değerlendirmesi
- Bağlantılı bilgi – Rapor bütünlüğü
- Kurumsal strateji ile bütünleşme

2.6 Geçiş Hükümleri

TSRS 1 Ek E ile TSRS 2 Ek C’de yer verilen “Geçiş Hükümleri” kapsamında DAP Gayrimenkul tarafından kullanılan kolaylaştırmalar ve istisnalar bu bölümde açıklanmaktadır.

- TSRS 1 E3 ve TSRS 2 C3 çerçevesinde, işletmelerin TSRS’leri uyguladıkları ilk raporlama döneminde karşılaştırmalı bilgi sunma zorunluluğu bulunmamaktadır. Bu doğrultuda, ilk raporlama dönemi 2024 yılına ilişkin bu raporda önceki dönem (ler)le kıyaslamaya yönelik bilgi yer almamaktadır. Aynı şekilde, TSRS 1 Ek E6 (a) ve (b) hükümleri çerçevesinde, risk ve fırsatlara ilişkin açıklamalar da yalnızca ilk

raporlama yılına ilişkindir.

- TSRS 1 E5 uyarınca, ilk yıllık raporlama döneminde, (TSRS 2 uyarınca) yalnızca iklimle ilgili risk ve fırsatlara ilişkin bilgilerin açıklanmasına izin verilmektedir. Bu raporda yalnızca iklimle bağlantılı risk ve fırsatlara odaklanılmaktadır.
- TSRS 2 C4 (b) ve “Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (TSRS) Uygulama Kapsamına İlişkin Kurul Kararı” Geçici Madde 3 hükmü doğrultusunda, işletmelerin TSRS’leri uyguladıkları ilk iki raporlama döneminde Kapsam 3 sera gazı emisyonlarını açıklama yükümlülüğü bulunmamaktadır. DAP Gayrimenkul, bu rapor kapsamında

yalnızca Kapsam 1 ve Kapsam 2 emisyonlarına ilişkin açıklamalara yer vermektedir.

- “Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (TSRS) Uygulama Kapsamına İlişkin Kurul Kararı” Geçici Madde 2 (ve aynı zamanda TSRS

E4(b)) çerçevesinde işletmeler, TSRS’leri uyguladıkları ilk yıllık raporlama dönemine ilişkin sürdürülebilirlik raporlarını ilgili döneme ilişkin finansal raporlarını yayınladıktan sonra raporlayabilmektedir.

2.7 Muhakemeler ve Belirsizlikler

Bu raporda sunulan veriler, DAP Gayrimenkul Geliştirme, kendi iç kaynaklarından ve güvenilirliği kabul edilen üçüncü taraf veri sağlayıcılarından temin edilmiştir. Ölçüm ve tahminlere dayanması nedeniyle bazı bilgiler yaklaşık değerlere işaret edebilir ve mutlak kesinlik içermeyebilir. DAP Gayrimenkul Geliştirme, raporda yer alan tüm bilgilerin doğruluğunu ve güvenilirliğini sağlamayı amaçlamıştır. Rehberlik kaynaklarının seçiminde kullanılan bilgilerin bilimsel temellere dayanması, uluslararası standart ve en iyi uygulamalarla uyumlu olması gibi kriterler gözetilerek bir muhakeme süreci yürütülmüştür.

Birleşmiş Milletler (BM) SKA’larına ulaşılması, çevresel ve sosyal etkilerin yönetilmesinin yanı sıra finansal sistemlerin de dönüşümüyle mümkün kılınmaktadır. Söz konusu hedeflerin hayata geçirilmesinde finans sektörü kilit bir rol üstlenmektedir. DAP Gayrimenkul Geliştirme

A.Ş.; sürdürülebilir değer yaratma vizyonu doğrultusunda Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (TSRS) 1 “Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler” ve TSRS 2 “İklimle İlgili Açıklamalar” çerçevelerine tam uyum sağlanarak hazırlanmış TSRS Raporu’nu kamuoyuyla paylaşmaktadır. Bu rapor; DAP Gayrimenkul Geliştirme’nin sürdürülebilirlik ve iklim performansının, yönetim yapısının ve stratejik yaklaşımlarının şeffaf biçimde açıklanmasını amaçlamakta olup açıklamalar, 29 Aralık 2023 itibarıyla Resmî Gazete’de yayımlanmış ve 1 Ocak 2024’ten itibaren başlayan yıllık dönemler için geçerli Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları’na (TSRS) dayanmaktadır. Yönetişim, sürdürülebilirlik stratejisi, risk ve fırsat yönetimine yönelik süreçler DAP Gayrimenkul Geliştirme açısından paralel ilerlemektedir.

3. Yönetişim

3.1. Kurumsal Yönetişim

Şirketin kurumsal yönetim yapısı; şeffaflık, hesap verebilirlik ve sürdürülebilir değer yaratma ilkeleri doğrultusunda yürütülmektedir. Bu kapsamda, muhasebe sistemi, finansal raporlama süreçleri, iç kontrol mekanizmaları ve bağımsız denetim faaliyetleri Denetimden Sorumlu Komite gözetiminde yürütülmektedir. Komite, bağımsız denetim kuruluşunun seçimi ve sürecin yönetiminden sorumlu olup denetim faaliyetlerinin her aşamasını izlemekte; tespit ve önerilerini düzenli olarak Yönetim Kurulu'na iletmektedir. 2024 yılı içerisinde 9 kez toplanan Komite, alınan kararları yazılı hale getirerek Yönetim Kurulu'na sunmuş ve arşivlemiştir. Ayrıca etik kurallar, tedarik zinciri yönetimi ve iş sağlığı-güvenliği gibi alanlarda yürürlükteki politikalar düzenli olarak gözden geçirilmekte ve ilgili riskler kurumsal yönetim süreçlerine entegre edilmektedir.

Riskin Erken Saptanması Komitesi, stratejik, finansal ve operasyonel risklerin yanı sıra ortaya çıkabilecek fırsatları da izlemekte, değerlendirerek Yönetim Kurulu'na önerilerde bulunmaktadır. Komite, TTK madde 378 kapsamında yılda en az altı kez toplanmakta; alınan kararlar yazılı hale getirilip üyeler

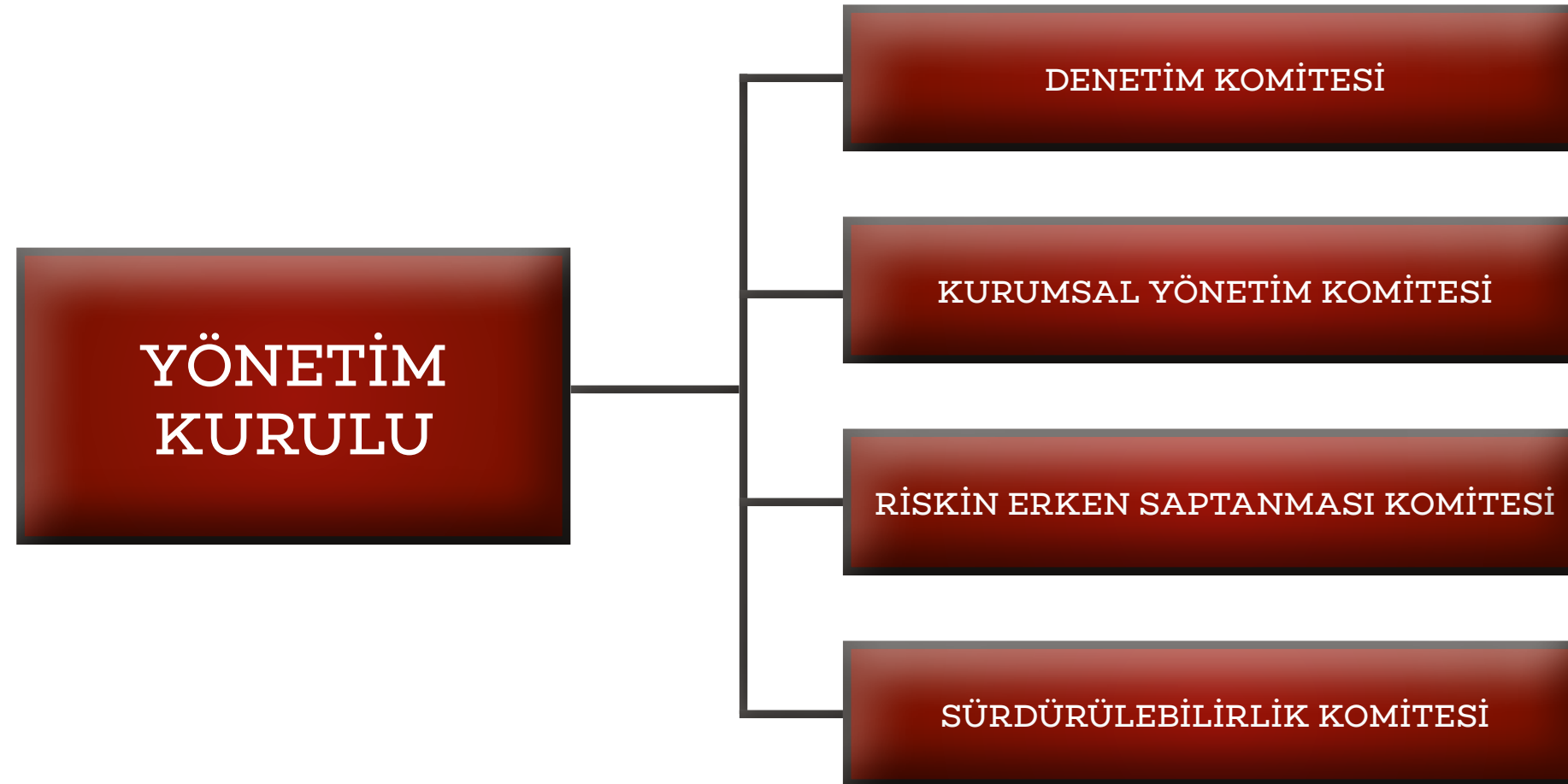


tarafından imzalanarak arşivlenmektedir. Bu çalışmalar, risklerin erken dönemde saptanması ve karar alma süreçlerine etkin biçimde entegre edilmesini sağlamaktadır.

Kurumsal Yönetim Komitesi ise şirketin kurumsal yönetim ilkelerine uyumunu izlemekte, uyumsuzlukların gerekçelerini

ve olası çıkar çatışmalarını tespit ederek Yönetim Kurulu'na iyileştirme önerileri sunmaktadır. Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri doğrultusunda, komite aynı zamanda Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi görevlerini de üstlenmektedir. Şirket bünyesinde Genel Müdüre bağlı olarak faaliyet gösteren Yatırımcı İlişkileri Bölümü, yılda en az

bir kez Yönetim Kurulu'na raporlama yapmakta olup, Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi aynı zamanda Kurumsal Yönetim Komitesi üyesidir. Komite 2024 yılı içerisinde 4 kez toplanmış, alınan kararlar yazılı hale getirilerek üyeler tarafından imzalanıp arşivlenmiştir.



Şekil 3 DAP Gayrimenkul Geliştirme Yönetim Kurulu Organizasyon Şeması

3.2. Sürdürülebilirlik Yönetişimi

DAP Gayrimenkul Geliştirme A.ř.'de sürdürülebilirlik yönetiminin en üst düzey sorumluluğu Yönetim Kurulu'na aittir. Yönetim Kurulu, görev, yetkinlik ve deneyimlerine göre atanmış 6 üyeden oluşmakta olup, bunların ikisi Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından belirlenen bağımsızlık kriterlerini karşılayan bağımsız üyelerdir.

Yönetim Kurulu Başkanı, Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı, Yönetim Kurulu Üyeleri ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinden oluşan Sürdürülebilirlik Komitesi; sürdürülebilirlik ve iklim değişikliği ile ilgili risk ve fırsatların izlenmesi, yönetilmesi ve şirket stratejilerine entegre edilmesi görevlerini üstlenmektedir. Komite, şirketin sürdürülebilirlik stratejilerini ve kısa, orta, uzun vadeli hedeflerini belirler, Sürdürülebilirlik Politikasının uygulanmasını takip eder, ilgili birimlerle koordinasyonu sağlar ve faaliyetlerin ekonomik, çevresel ve sosyal etkilerini değerlendirir. Ayrıca sürdürülebilirlik yol haritasının uygulanmasını izler, performans ölçütlerini belirler, ulusal ve uluslararası

gelişmeleri takip eder, sürdürülebilirlik risklerini ve fırsatlarını tespit eder ve Yönetim Kurulu'na düzenli olarak rapor sunar. Bu yapı, SPK tarafından yayınlanan “Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi”ne uyumu da gözetir.

Sürdürülebilir kalkınma ve uzun vadeli değer yaratımı hedefi doğrultusunda, şirketin yönetim yapısı; şeffaflık, hesap verebilirlik, adillik ve sorumluluk ilkeleri üzerine inşa edilmiştir.

Kurumsal yönetim kapsamında, proje bazlı karbon salımı ve enerji tüketiminin şeffaf şekilde raporlanması, tedarik zincirinde çevre dostu ve yerel kaynakların önceliklendirilmesi, etik yönetim ve şeffaflık politikalarının sürekli geliştirilmesi öncelikli hedefler olarak belirlenmiştir.

Sürdürülebilir kalkınma ve uzun vadeli değer yaratımı hedefiyle, şirketin yönetim yapısı şeffaflık, hesap verilebilirlik, adillik ve sorumluluk esaslarına dayanmaktadır.

1 Temmuz itibarıyla, sürdürülebilirlik çalışmalarını daha sistematik ve kurumsal bir yapıya kavuşturmak amacıyla Sürdürülebilirlik Komitesi kurulmuştur. Komite üyeleri bir yönetim kurulu üyesi ve iki bağımsız yönetim kurulu üyesinden oluşmaktadır.

Komite Başkanı, toplantı gündemini belirlemekten; komite üyelerinin sürdürülebilirlik ve iklimle ilgili politika, risk ve fırsatları, taahhütleri, hedefleri ve temel performans göstergelerini etkili bir şekilde belirlemesi, değerlendirmesi ve izleyebilmesi için gerekli bilgiye erişimlerini sağlamaktan sorumludur. Ayrıca tüm bu konular ile ilgili yapılan komite toplantılarında alınan kararları yönetim kuruluna sunar, Sürdürülebilirlik komitesi tarafından alınan kararlarının onaylanması nihai sorumluluk sahibi olan yönetim kurulu tarafından sağlanmaktadır. Komite, yılda en az 2 kez olmak üzere belirlenen periyotlarda toplanır.



Sürdürülebilirlik Komitesi üyelerinin bilgileri aşağıda sunulmuştur.



**Dr. Uğur
SERENCAM**
Sürdürülebilirlik
Komite Başkanı
Bağımsız Yönetim
Kurulu Üyesi

İnşaat Mühendisliği
ve İşletme
bölümlerinden
mezun olup

İnşaat Mühendisliği alanında doktora eğitimini tamamladı. İl Müdürlüğü, Daire Başkanlığı, Genel Müdür Yardımcılığı ve İLBANK Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerini yürüttü. Marmara Üniversitesi Rektör Danışmanı ve Mühendislik Fakültesi Öğretim Üyesi olup, ulusal ve uluslararası birçok akademik çalışması bulunmaktadır. Sürdürülebilirlik alanında yetkinliklerini geliştirme sürecindedir.



**Murat
PARMAKÇI**
Sürdürülebilirlik
Komite Üyesi
Bağımsız Yönetim
Kurulu Üyesi

Ortadoğu Teknik
Üniversitesi
Uluslararası İlişkiler
bölümünden

1999 yılında mezun olup, ayrıca iktisat yan dal programını bitirmiştir. 1999-2007 yılları arasında Sermaye Piyasası Kurulu'nda görev yaptıktan sonra 2007-2011 yılları arasında gayrimenkul sektöründe faaliyet gösteren bir şirkette Mali İşler Genel Müdür Yardımcısı (CFO) olarak görev yapmıştır.. Sürdürülebilirlik Komite üyemiz murat parmakçı'nın , Sermaye piyasaları, mali yönetim ve kurumsal yönetim alanlarındaki deneyimleri sayesinde sürdürülebilirlik raporlaması süreçlerinin etkin şekilde yürütülmesine katkı sağlamaktadır. Finansal sürdürülebilirlik ve kurumsal şeffaflık konularında yetkin olup sürdürülebilirlik performansının iyileştirilmesinde aktif rol almaktadır. Şirketin sürdürülebilirlik büyüme hedefleri doğrultusunda süreçlerin verimlilik ve şeffaflık ilkeleriyle yürütülmesini sağlamıştır.



**Av. Tarık
SÖNMEZ**
Sürdürülebilirlik
Komite Üyesi
Yönetim Kurulu
Üyesi

Marmara
Üniversitesi Hukuk
Fakültesi'nden
mezun olan

Sönmez, 2003 yılından bu yana serbest avukatlık yapmaktadır. Başta inşaat hukuku olmak üzere şirketler hukuku, borçlar hukuku ve ceza hukuku alanlarında uzmandır. ESG (Çevresel, Sosyal ve Yönetişim) konularında bilgi ve yetkinliklerini geliştirme sürecindedir.



Komiteye rehberlik etmesi amacıyla, dış uzman görüşleri alınmakta; güncel regülasyonlar ve uluslararası standartlar düzenli olarak takip edilmektedir. Bu geçiş süreci, şirketimizde sürdürülebilirliğin kurumsal kültüre entegre edilmesi açısından önemli bir başlangıç olarak değerlendirilmektedir.

Sürdürülebilirlik Politikası

Sürdürülebilirlik politikamız, kurumsal karar alma süreçlerine yön vermek ve paydaşlara karşı şeffaf sorumluluk bilinci oluşturmak amacı ile oluşturulmuştur. Sürdürülebilirlik Politikası'nın koordinasyonu Sürdürülebilirlik Komitesi'nin sorumluluğundadır. Sürdürülebilirlik Politikamız,

Şirketimizin stratejik öncelikleri ve sektördeki gelişmeler doğrultusunda ihtiyaç duyulduğunda gözden geçirilmekte ve güncellenmektedir. Bu süreç, Sürdürülebilirlik komitesi'nin önerileri ve Yönetim Kurulu'nun onayı ile şekillendirilmektedir.

Etik ve Uyum Politikası

Tüm faaliyetlerde etik ilkelere bağlılık temel ilke olarak kabul edilmekte; şeffaflık, dürüstlük, adalet ve sorumluluk çerçevesinde hareket edilmektedir. Etik kurallar, kurum kültürünün ayrılmaz bir parçası olarak değerlendirilmekte olup, tüm çalışanların ve paydaşların bu ilkelere uygun davranması beklenmektedir.

- Dürüstlük: Tüm kurumsal ilişkilerde ve süreçlerde açık, güvenilir ve dürüst davranış esastır.
- Gizlilik: İş süreçlerinde edinilen bilgi ve verilerin gizliliği korunur; bu bilgiler yalnızca yetkili kişilerle ve mevzuata uygun şekilde paylaşılır.

- Çıkar Çatışmasının Önlenmesi: Bireysel çıkarlarla kurumun menfaatlerinin çatışabileceği durumlar engellenir; görev sırasında kurumun çıkarları öncelikli olarak gözetilir.
- Yasal ve Düzenleyici Uyum: Tüm faaliyetlerde ilgili ülke mevzuatına, ulusal ve uluslararası düzenlemelere uyum sağlanır; kamuya açıklanacak rapor ve belgeler doğru, eksiksiz ve şeffaf şekilde hazırlanır.

Etik ilkelere uyumu destekleyen politika ve uygulamalar, değişen koşullara ve mevzuata uygun şekilde düzenli olarak güncellenmektedir.



İnsan Hakları Politikası

Tüm bireylerin temel hak ve özgürlüklerine saygı gösterilmekte; adil, güvenli ve eşitlikçi bir çalışma ortamı sağlanmasına özen gösterilmektedir.

- İşe alım ve kariyer gelişimi süreçlerinde fırsat eşitliği sunulur; ırk, cinsiyet, yaş, inanç gibi unsurlara dayalı ayrımcılığa izin verilmez.
- Çalışanların mesleki gelişimini destekleyecek eğitim ve gelişim olanakları sunulur.

- İş sağlığı ve güvenliği, temel öncelikler arasında yer almakta; bu kapsamda gerekli tüm önlemler alınmaktadır.
- Müşteri ilişkilerinde güven, şeffaflık ve kalite odaklı bir yaklaşım benimsenmekte; dürüst ve adil hizmet anlayışı esas alınmaktadır.
- Faaliyet gösterilen toplumların kültürel değerlerine ve çevresel koşullarına duyarlılıkla yaklaşılmakta; toplumsal faydayı gözeterek sosyal sorumluluk projelerine katkı sağlanmaktadır.

Yolsuzlukla Mücadele ve Rüşvet Önleme

Tüm iş süreçlerinde yolsuzluk, rüşvet ve etik dışı uygulamalara karşı sıfır tolerans politikası uygulanmaktadır.

Karar alma ve iş yürütme süreçlerinde şeffaflık, dürüstlük ve hesap verebilirlik esas alınmaktadır.

- Kurum kaynakları yalnızca iş amaçlı ve etik ilkelere uygun biçimde kullanılır.

- Tedarikçi, müşteri ve iş ortaklarıyla ilişkilerde adalet, açıklık ve yasal uygunluk temel alınır.
- Rekabet süreçlerinde dürüstlük gözetilir, haksız avantaj sağlayan ya da rekabeti bozucu her türlü faaliyetten kaçınılır.
- Kurum genelinde yolsuzluk ve rüşvet risklerinin önlenmesine yönelik kontrol mekanizmaları uygulanmakta; çalışanlara yönelik düzenli farkındalık ve eğitim programları yürütülmektedir.

Tedarikçi Sürdürülebilirlik Politikası

Şirket, tedarik zincirinde sürdürülebilirlik ilkelerini bütünsel olarak uygulamayı temel ilke olarak benimsemektedir. Bu kapsamda, tüm tedarikçiler için geçerli olan sürdürülebilirlik politikası; etik, sosyal,

çevresel ve yasal gerekliliklerin eksiksiz yerine getirilmesini sağlamaya yöneliktir. Söz konusu politika, tedarikçilerle kurulan iş ilişkilerinin şeffaf, hesap verebilir ve adil bir çerçevede yürütülmesini temin etmektedir.

Etik ve Hukuki Uyum:

Tedarikçiler, faaliyet gösterdikleri ülkelerde yürürlükte olan tüm yasa ve yönetmeliklere eksiksiz uyum sağlamakla yükümlüdür. Şirket, rüşvet, yolsuzluk, kara para aklama, suistimal ve diğer etik dışı uygulamalara karşı sıfır tolerans politikası benimsemekte; tedarikçilerden de benzer şekilde davranmaları beklenmektedir. Rekabet hukuku kapsamında adil ve serbest piyasa koşullarına saygı gösterilmesi esastır. Bu bağlamda, hakim durumda bulunan pazarlarda piyasa dengelerinin korunması ve haksız rekabetten kaçınılması önem taşımaktadır.

Bilgi Güvenliği ve Gizlilik:

Tedarikçiler, şirketin fikri mülkiyet haklarına, ticari sırlarına ve hassas bilgilerinin korunmasına azami özen göstermelidir. Bu doğrultuda, bilgi güvenliğine yönelik gerekli tedbirlerin alınması ve gizlilik yükümlülüklerinin titizlikle yerine getirilmesi zorunludur. Ayrıca, kişisel verilerin işlenmesi ve korunmasında 25 Mayıs 2018 tarihinde yürürlüğe giren Avrupa Birliği Genel Veri Koruma Tüzüğü (General Data Protection Regulation- GDPR) ve 6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu (KVKK) başta olmak üzere yürürlükteki veri koruma mevzuatına tam uyum sağlanması gerekmektedir. Bu hususlarda tedarikçilerle yapılan sözleşmelerde ilgili yükümlülüklerin açıkça belirtilmesi sağlanmaktadır.

Sosyal Sorumluluk ve İnsan Hakları:

Tedarikçiler, zorla çalıştırma, çocuk işçiliği, ayrımcılık, fiziksel veya psikolojik istismar gibi insan haklarına aykırı tüm uygulamalardan uzak

durmak zorundadır. Çalışma koşullarının güvenli, sağlıklı ve adil olması sağlanmalıdır. Çalışanlara yönelik ücretlendirme, fazla mesai uygulamaları ve kariyer gelişiminde eşitlik prensiplerine uyulması, ayrımcılığın önlenmesi şirket için önceliklidir. Cinsel taciz, suistimal ve benzeri kötü muamelelerin önüne geçilmesi için gerekli ortamların oluşturulması gerekmektedir.

Çevresel Sürdürülebilirlik:

Şirket, faaliyetlerinin çevresel etkilerini en aza indirmek amacıyla tedarikçilerden de benzer bir yaklaşım talep etmektedir. Doğal kaynakların verimli kullanımı, atık yönetimi, enerji tüketiminin azaltılması ve çevre kirliliğinin önlenmesi gibi konularda tedarikçilerin sorumluluk alması beklenmektedir. Bu kapsamda, çevre mevzuatına uyumun sağlanması ve sürdürülebilirlik kriterlerinin işletilmesi önceliklidir.

Şeffaflık ve Hesap Verebilirlik:

Tedarikçilerden, faaliyetlerine ilişkin mali ve operasyonel kayıtları doğru, eksiksiz ve şeffaf şekilde tutmaları beklenmektedir.

Sürdürülebilirlik performansının izlenmesi ve raporlanması için gerekli veri ve belgelerin sağlanması iş birliğinin temelini oluşturmaktadır. Politikaya uyumun değerlendirilmesi için düzenli denetimler ve izleme süreçleri uygulanmaktadır. Politikaya aykırı davranışların tespiti halinde ilgili yaptırımlar devreye alınmaktadır.

Şirket, sürdürülebilirlik prensiplerini tedarik zinciri boyunca yaygınlaştırmak ve iş ortakları ile uzun vadeli, sorumlu iş ilişkileri geliştirmek amacıyla tedarikçi sürdürülebilirlik politikasını düzenli olarak gözden geçirip güncellemektedir. Bu yaklaşım, şirketin kurumsal sürdürülebilirlik hedefleri ile uyumlu hareket edilmesini ve sektör standartlarına uygunluğun devamını sağlamaktadır.

İş Sağlığı ve Güvenliği (İSG) Politikası

2024 yılı boyunca DAP Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. Merkez Ofis faaliyetlerinde iş sağlığı ve güvenliği performansı yüksek seviyede tutulmuştur. Yıl genelinde toplam 2.232 fiili çalışma saati gerçekleşmiş ve aylık ortalama 186 çalışma saati kaydedilmiştir. Projede görev yapan çalışan sayısı yıl boyunca ortalama 82,6 kişi olup toplam çalışan sayısı 992 kişi/ay seviyesindedir.

İş sağlığı ve güvenliği açısından önemli bir gösterge olan kaza verilerinde, yıl içinde herhangi bir iş kazası meydana gelmemiştir. Bu durum, kaza sıklık oranı ve kaza ağırlık oranının yıl boyunca “0” olarak gerçekleşmesini sağlamıştır. Aynı şekilde, iş günü kaybı da yaşanmamıştır.

İSG eğitimleri kapsamında, yıl boyunca 40 personel ay içi giriş eğitimi almış, toplam 120 saat iş sağlığı ve güvenliği eğitimi verilmiştir. Bu sonuçlar, çalışanların iş sağlığı ve güvenliği konusundaki farkındalığının artırılmasına ve güvenli çalışma ortamının sürdürülmesine katkı sağlamıştır.

Bu veriler, TSRS’nin “Çalışma Koşulları” ve “İş Sağlığı ve Güvenliği” göstergeleri kapsamında, proaktif risk yönetimi, kaza önleme ve sürekli eğitim odaklı bir yaklaşımın benimsendiğini ortaya koymaktadır.



2024 YILI DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. MERKEZ OFİS YILLIK DEĞERLENDİRME RAPORU

AYLAR	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Ortalama	Toplam
PROJEDE ÇALIŞILAN GÜN SAYISI	23	21	21	17	22	17	22	21	21	20	21	22	186	2232
PROJEDE FİİLİ ÇALIŞMA SAATİ	207	189	189	153	198	153	198	189	189	180	189	198		

AYLAR	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Ortalama	Toplam
PROJEDE ÇALIŞAN SAYISI	86	85	87	77	93	83	81	81	79	81	80	79	82,6	992

AYLAR	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Ortalama	Toplam
AYLARA GÖRE KAZA SAYISI	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

AYLAR	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Ortalama	Toplam
AYLARA GÖRE İŞ GÜNÜ KAYBI	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

AYLAR	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Ortalama	Toplam
KAZA SIKLIK ORANI	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
KAZA AĞIRLIK ORANI	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

İSG EĞİTİMLERİ	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Ortalama	Toplam
AY İÇİNDE GİRİŞİ YAPILAN PERSONEL SAYISI	2	1	3	2	9	2	2	4	12	2	0	1	3,3	40
TOPLAM AY İÇİ EĞİTİM SAATİ	8	0	8	8	8	0	0	8	40	24	16	0	10	120

ÖLÜMLÜ İŞ KAZASI KAYIP GÜN HESABINDA 7500 GÜN OLARAK DEĞERLENDİRİLMELİDİR.

Kaza Sıklık Oranı	Her 1.000.000 saat çalışmada kaç tane kaza olduğunu oranlama işlemi için kullanılır
Kaza Ağırlık Oranı	Her 1.000 gün çalışmada kaç kayıp gün olduğunu oranlamak için kullanılır.

3.3. Paydaş Katılımı ve Önceliklendirme

DAP Gayrimenkul Geliştirme olarak sürdürülebilirlik yaklaşımının temelini, tüm paydaşlarla kurulan şeffaf, sürekli ve güvene dayalı iletişim oluşturmaktadır. Çalışanlar ve tedarikçilerle ihtiyaç halinde toplantılar düzenlenerek doğrudan etkileşim sağlanmakta; hissedarlarla Yatırımcı İlişkileri Bölümü aracılığıyla e-posta ve telefon yoluyla günlük iletişim sürdürülmektedir. Müşterilerle ise kurumsal internet

sitesi ve çağrı merkezi üzerinden düzenli ve erişilebilir bir iletişim kanalı oluşturulmuştur. Gayrimenkul geliştirme süreçlerinde çevresel ve ekonomik etkilerin etkin şekilde yönetilebilmesi amacıyla tüm paydaşların görüş ve beklentileri dikkate alınmakta, karşılıklı geri bildirim mekanizmaları işletilmektedir.

Tablo 4. DAP Gayrimenkul Geliştirme Paydaş Katılım Dağılımı

Grup	İletişim Metodu	İletişim Sıklığı
Çalışanlar	Toplantılar	İhtiyaç olması durumunda
Hissedarlar	Yatırımcı İlişkileri Bölümü ile e-posta veya Telefon	Günlük
Müşteriler	Kurumsal İnternet Sitesi- Çağrı Merkezi	Günlük
Tedarikçiler	Toplantılar	İhtiyaç olması durumunda

Paydaş Haritası

DAP Gayrimenkul Geliştirme A.Ş., sürdürülebilirlik vizyonu doğrultusunda tüm paydaşlarıyla etkin, şeffaf ve sürekli iletişim kurmayı esas almakta; bu kapsamda paydaşlarını sistematik bir yaklaşımla

tanımlamakta ve sınıflandırmaktadır. Şirketin öncelikli paydaş grupları arasında müşteriler, çalışanlar, yatırımcılar, tedarikçiler, kamu otoriteleri, sektör temsilcileri ve yerel topluluklar yer almaktadır.



Müşteri odaklı geliştirilen projelerde, satış öncesi talep toplama çalışmaları ile hedef kitle tanımlanmakta; müşterilerin demografik bilgileri, meslek, gelir durumu ve ilçe tercihleri gibi veriler anketler aracılığıyla toplanmaktadır. Bu veriler, ürün ve ödeme planlarının müşteri profiline uygun şekilde tasarlanmasına katkı sağlamaktadır.

Ayrıca, müşterilerin komşu tercihlerinden çocuklarının eğitim durumuna kadar pek çok sosyal veri analizi yapılmakta; bu yaklaşım

yalnızca ticari başarıyı değil, aynı zamanda sosyal sürdürülebilirliği de desteklemektedir. Paydaşların beklentilerine göre şekillenen bu veri odaklı yaklaşım, DAP Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'nin paydaş ihtiyaçlarını önceden öngörmesini ve etkili çözümler sunmasını mümkün kılmaktadır.

Paydaş Geri Bildirimi ve Şirket Aksiyonları

Şirket, paydaşlarıyla kurduğu etkileşimi yalnızca bilgi aktarımıyla sınırlı tutmayıp, geri bildirim mekanizmaları yoluyla karşılıklı öğrenme ve gelişim sürecini sürekli hale getirmektedir. Bu kapsamda özellikle müşteri geri bildirimleri, iş süreçlerinin şekillendirilmesinde önemli bir araç olarak kullanılmaktadır.

Satış ofisleri ziyaretlerinde uygulanan anketler, müşteri deneyiminin çeşitli yönlerini ölçmekte ve danışman hizmetlerinden memnuniyet düzeyine, örnek daire sunumundan belgelendirme süreçlerine kadar geniş bir alanda bilgi sağlamaktadır. “Satın almama nedenleri” gibi veriler analiz edilerek fiyatlandırma, konum seçimi veya ödeme planı gibi stratejik konularda iyileştirme adımları atılmaktadır.

Ayrıca, satın alım sonrasında düzenli aramalarla veriler güncellenmekte ve müşteri ile sürdürülebilir bir iletişim bağı kurulmaktadır. İptal eden müşterilerle kurulan iletişim, yalnızca memnuniyetsizlik nedenlerini anlamakla kalmayıp, aynı zamanda ileride geliştirilecek projelerde önleyici aksiyonlar alınmasına olanak tanımaktadır.

Bu çerçevede elde edilen veriler ve geri bildirimler, yalnızca operasyonel süreçlerde değil, aynı zamanda sürdürülebilirlik stratejilerinde de doğrudan etkili olmaktadır. Müşteri sadakati, çevresel bilinç ve toplumsal fayda gibi başlıklarda uzun vadeli ve ölçülebilir sonuçlar elde etmek, paydaşların aktif katılımını esas alan bu bütüncül yaklaşım sayesinde mümkün hale gelmektedir.



4. Strateji

4.1. İklim Geçiş Planı ve Uzun Vadeli Sürdürülebilirlik Hedefleri

İklim değışikliğı, gayrimenkul sektöründe hem fiziksel riskleri (sel, kuraklık, fırtına, aşırı sıcaklık gibi doğrudan çevresel etkiler) hem de geçiş risklerini (karbon emisyonlarına ilişkin düzenlemeler, sürdürülebilir finansman kriterleri, piyasa beklentileri ve malzeme tedarik zinciri dönüşümleri) beraberinde getirmektedir.

DAP Gayrimenkul Geliştirme A.Ş., TCFD (Task Force on Climate-related Financial Disclosures) yaklaşımına uygun olarak, faaliyet gösterdiği bölgelerde iklim kaynaklı risklerin belirlenmesi, etkilerinin ölçülmesi ve uzun vadeli azaltım planlarının oluşturulması yönünde kapsamlı analizler yürütmektedir.

Şirketin iklim geçiş planı, fiziksel risk yönetimi, geçiş risklerinin azaltılması ve sürdürülebilir büyüme stratejileri ekseninde şekillendirilmiştir.



4.2. Fiziksel Risk Yönetimi

DAP Gayrimenkul, proje geliştirme süreçlerinde iklim değişikliğine bağlı fiziksel riskleri (sel, taşkın, fırtına, kuraklık, sıcaklık dalgalanmaları) dikkate alarak dayanıklılık önlemleri almaktadır.

Fiziksel risklere karşı yürütülen önlemler:

- Tüm yapılarda ısı yalıtımı uygulanmakta; mimari tasarımlarda doğal havalandırma ve güneş ışığından maksimum fayda hedeflenmektedir.
- Harekete duyarlı aydınlatmalar, ısı pompalı merkezi sistemler ve

LED aydınlatma teknolojileri enerji verimliliğini desteklemek üzere kullanılmaktadır.

- Gri su tesisatı, yağmur suyu toplama sistemleri, yeşil çatı uygulamaları ve elektrikli araç şarj istasyonları tüm yeni projelerde yaygınlaştırılmaktadır.
- Plak kiriş sistemleri sayesinde inşaat sürecinde ortalama %15 malzeme tasarrufu sağlanmaktadır.

4.3. İklitle ilgili Risk ve Fırsatlar

İklitle ilgili risklerin belirlenmesi ve yönetilmesine yönelik örnek bir çalışma olarak, “İnşaatta Kule Vinçleri, Dış Cephe İskeleleri ve Peyzaj Alanı İzolasyonu” başlıklı tablo hazırlanmıştır. Bu tablo, şirketin

operasyonel süreçlerinde karşılaşılabileceği iklim kaynaklı fiziksel riskleri, finansal etkilerini ve alınan önlemleri göstermektedir.



Tablo 5. İklimle İlgili Risk Tablosu – İnşaatta Kule Vinçleri, Dış Cephe İskeleleri ve Peyzaj Alanı İzolasyonu

No	DAP-RSK-001 / İklimle İlgili Risk
Risk Adı	Yağış, kar ve kuvvetli rüzgâr gibi hava koşullarının kule vinçleri, iskele sistemleri ve peyzaj alanı izolasyon uygulamalarını etkilemesi
Açıklama	DAP Gayrimenkul projelerinde kullanılan kule vinçler, dış cephe iskeleleri ve peyzaj alanı izolasyon uygulamaları, iklim değişikliğine bağlı şiddetli yağış, don, kar birikimi ve rüzgâr artışı gibi hava olaylarından olumsuz etkilenmektedir. Bu durum; inşaat faaliyetlerinin durmasına veya yavaşlamasına, malzeme deformasyonuna ve iş güvenliği risklerine, peyzaj alanı izolasyonunda su yalıtım kalitesinin düşmesine, operasyonel maliyetlerin ve proje sürelerinin uzamasına neden olabilir.
Çevresel Konu	Hava Olayları / İklimsel Etkiler
Risk Tipi	Akut Fiziksel Risk
Risk Başlığı	Aşırı yağış, kar ve rüzgârın inşaat ekipmanları ve saha çalışmalarına etkisi
Değer Zinciri	Doğrudan operasyonel faaliyetler (inşaat aşaması)
Riskin Temel Finansal Etkisi	Artan operasyonel ve bakım maliyetleri, iş programı gecikmeleri
Süre	Kısa-Orta Vadeli (0–10 yıl)
Olasılık	Muhtemel
Şiddet	Orta
Finansal Etkisi	Aşırı hava olayları, kule vinç ve iskelelerde güvenlik önlemlerinin artırılmasını, proje teslim sürelerinin uzamasını gerektirir. Bu durum, hem doğrudan giderleri artırır hem de dolaylı olarak projelerin nakit akışını etkileyebilir.
Senaryo Analizi	Climate Impact Explorer ve World Bank Climate Change Knowledge Portal verilerine göre, Türkiye genelinde yıllık ortalama yağışta azalma öngörülse de kısa süreli ve yoğun yağışlarda artış beklenmektedir. İstanbul ve çevresinde özellikle kış aylarında yağış şiddetinde artış, yaz aylarında ise uzun kurak dönemler ve ani sağanak eğilimi öne çıkmaktadır. Bu durum inşaat süreçlerinde malzeme deformasyonu risklerini artırabilir. 2030 senaryosunda yoğun yağış ve fırtına olaylarının sıklığının artması, kule vinç ve iskele operasyonlarının daha sık durdurulmasına yol açacaktır.
Riske Karşı Alınan Aksiyonlar	• Şantiye iş programlarında esnek takvim ve alternatif iş planlamalarının oluşturulması. Risk oluşturacak hava durumlarında çalışmalar durdurularak güvenli hava durumu oluşuncaya kadar ara verilmesi

4.4. Geçiş Risklerinin Yönetimi ve Düşük Karbon Stratejisi

İklim değişikliğine yönelik yasal düzenlemeler, karbon emisyonu sınırları, finansman politikaları ve piyasa taleplerindeki değişimler, sektörde geçiş riskleri yaratmaktadır.

DAP Gayrimenkul bu riskleri azaltmak amacıyla aşağıdaki uygulamaları benimsemiştir:

- Projelerde A sınıfı enerji verimliliğine sahip yerli ekipmanlar kullanılmakta, uzun ömürlü ve geri dönüştürülebilir malzemeler tercih edilmektedir.
- Yerel tedarikçilerden malzeme temini önceliklendirilerek, lojistik kaynaklı karbon salımı azaltılmaktadır.
- Doğal malzeme kullanımı ve yüksek karbon tutum kapasitesine sahip ürünler tercih edilmektedir.
- Mimari tasarım süreçlerinde gereksiz imalatlar azaltılmakta, kullanılabilir alan / toplam inşaat alanı oranı verimlilik esasına göre optimize edilmektedir.

Bu önlemler, DAP Gayrimenkul'ün düşük karbonlu iş modeline



geçiş sürecinin temel yapı taşlarını oluşturmaktadır.

İklim değişikliği, gayrimenkul sektöründe hem fiziksel riskleri (sel, fırtına, kuraklık gibi doğrudan çevresel etkiler) hem de geçiş risklerini (karbon emisyonlarına yönelik yasal düzenlemeler, sürdürülebilir finansman kriterleri ve piyasa beklentilerindeki değişimler) beraberinde getirmektedir.

DAP Gayrimenkul Geliştirme A.Ş., TCFD (Task Force on Climate-related Financial Disclosures) yaklaşımına uygun olarak faaliyet gösterdiği bölgelerde iklim kaynaklı risklerin belirlenmesine yönelik analizler gerçekleştirmiştir. Bu kapsamda, özellikle şiddetli yağış ve taşkın riskleri dikkate alınarak altyapı dayanıklılığı artırılmış ve projelerde gerekli önlemler uygulanmıştır.

Fiziksel risklere karşı alınan önlemler:

- Tüm yapılarda ısı yalıtımı uygulanmakta, mimari tasarımda güneş ışığından azami fayda sağlanması ve doğal havalandırma işlevi

gözetilmektedir.

- Harekete duyarlı aydınlatmalar ve merkezi ısıtma sistemleri enerji verimliliğini desteklemek üzere kullanılmaktadır.
- Projelerde gri su tesisatı, yağmur suyu toplama sistemleri, yeşil çatı uygulamaları ve elektrikli araç şarj istasyonları hayata geçirilmiştir.
- İnşaat sürecinde yaklaşık %15 malzeme tasarrufu sağlayan plak kiriş sistemleri mimari tasarımda tercih edilmiştir.
- Peyzaj planlamasında anıt ağaçların taşınması veya korunması, gerekli durumlarda ağaçlandırma uygulamaları proje bazında değerlendirilmiştir.
- Proje konumlandırmalarında rüzgâr etütleri yapılarak, blokların birbirini gölgelememesi ve bağımsız bölümlerin tüm odalarının güneş görmesi hedeflenmiştir.

Geçiş risklerine karşı alınan önlemler:

- Projelerde A sınıfı enerji sarfiyatına sahip

yerli ekipmanlar kullanılmakta, uzun ömürlü ve dayanıklı malzemeler tercih edilmektedir.

- Yerel tedarikçilerden malzeme temini önceliklendirilmekte, karbon tutumu yüksek doğal malzemelere yönelim sağlanmaktadır.
- Mimari tasarımda gereksiz imalatların önlenmesi ve kullanılabilir alan / toplam inşaat alanı oranının verimlilik anlayışına uygun tutulması esas alınmaktadır.
- Şirket, gelecek projelerinde yeşil bina sertifikasyonlarını sürdürülebilirlik hedefi olarak değerlendirmekte olup, bu konu Sürdürülebilirlik Komitesi gündeminde ele alınmaktadır.

DAP Gayrimenkul Geliştirme A.Ş., bu bütüncül yaklaşımıyla iklim değişikliğinin etkilerine karşı direnç geliştirmeyi ve uzun vadeli sürdürülebilir değer yaratmayı amaçlamaktadır.



Doğal Afet Riski

Şirketin proje geliştirme faaliyetlerinde, iklim değişikliğinin etkileri ile çevresel risk faktörleri yer seçim süreçlerinde dikkate alınmakta; afet riskinin düşük olduğu bölgelerde konumlanmaya öncelik verilmektedir.

Afet risklerinin arttığı günümüzde, düşük riskli bölgelerde geliştirilen projeler; uzun vadeli yatırım değeri açısından avantaj

sağlamakta, aynı zamanda yaşanabilir ve dirençli kentleşme ilkeleriyle uyumlu bir yapı sunmaktadır. Bu kapsamda, su taşkını, sel, fırtına ve benzeri doğal afetlere karşı dayanıklı yapıların inşa edilmesine özen gösterilmekte; projelerde iklimle uyumlu planlama anlayışı benimsenmektedir.

Risk yönetimi stratejileri doğrultusunda, tüm

projelerde All-Risk sigortası yaptırılmakta; böylece aşırı hava olayları ve diğer fiziksel iklim risklerine karşı finansal güvence sağlanmaktadır. Bu uygulama, TSRS kapsamında değerlendirilen iklim kaynaklı risklerin azaltılmasına yönelik sorumlu bir kurumsal yaklaşımın parçasıdır.



Biyçeşitlilik ve Arazi Kullanımı

Tüm arazilerde proje öncesinde, üniversitelerin Orman Fakülteleri öğretim üyelerinden alınan ağaç röleve ve gerekirse ağaç taşıma (transplantasyon) raporları ile mevcut ağaç durumu detaylı şekilde tespit edilmektedir. Bu bilgiler doğrultusunda peyzaj projeleri

hazırlanarak, ağaçların taşınması, korunması ve bakımı gibi gerekli tedbirler planlanmakta ve uygulanmaktadır. Ayrıca, çevresel etkilerin değerlendirilmesi için Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'ndan ÇED raporu alınmakta ve rapor doğrultusunda

gereken önlemler hayata geçirilmektedir. Böylece, biyolojik çeşitliliğin korunması ve arazi kullanımının sürdürülebilir yönetimi sağlanmaktadır.

4.5. Planlanan Sürdürülebilir Uygulamalar ve Uzun Vadeli Hedefler

DAP Gayrimenkul Geliştirme, çevresel etkileri azaltmak, kaynakları verimli kullanmak ve uzun vadeli sürdürülebilirlik hedeflerine ulaşmak amacıyla kapsamlı bir iklim geçiş planı yürütmektedir.

Enerji ve Emisyon Yönetimi

- 2024 yılı baz alınarak, önümüzdeki dönemlerde enerji tüketim yoğunluğunda ve Kapsam 1–2 sera gazı emisyonlarında kademeli bir azalma sağlanması hedeflenmektedir. Bu hedef doğrultusunda; ısı yalıtımlı cam, cephe sistemleri ve izolasyon malzemeleri gibi enerji verimli ürünlerin tercih edilmesi, doğal ışık ve havalandırmadan maksimum düzeyde yararlanan mimari tasarımların uygulanması, şantiyelerde enerji tasarruflu ekipmanların kullanımı ve enerji tüketiminin düzenli olarak izlenmesi planlanmaktadır.
- 2024 yılı toplam enerji tüketimi 2.271 MWh olup, 2030 yılı itibarıyla hem inşaat süreçlerinde hem de Merkez Ofis faaliyetlerinde alınacak verimlilik önlemleriyle enerji tüketiminin asgari seviyelere indirilmesi amaçlanmaktadır.

Kaynak ve Atık Yönetimi

- Şantiyelerde oluşan yıkıntı ve hafriyat atıkları, belediyeden alınan hafriyat döküm izinleri doğrultusunda, belediye tarafından belirlenen döküm sahalarına taşınarak bertaraf edilmektedir. Bu uygulama, atıkların kontrolsüz şekilde çevreye zarar vermesinin önüne geçmekte ve yasal mevzuata uygun bir atık yönetimi sağlamaktadır. Böylece, döngüsel ekonomi prensipleri doğrultusunda kaynakların verimli kullanımı ve çevresel etkilerin azaltılması desteklenmektedir.
- İnşaat atıklarının şantiye alanlarında geri dönüştürülmesi hedeflenmektedir.
- Gri su ve yağmur suyu geri dönüşüm sistemleri tüm projelere entegre edilecektir.
- Şantiyelerde oluşan hafriyat ve yıkıntı atıkları, belediye izinli döküm sahalarında bertaraf edilmekte, bu sayede döngüsel ekonomi prensipleri desteklenmektedir.



Yeşil ve Kapsayıcı Yaşam Alanları

- Tüm projelerde kişi başına düşen yeşil alan miktarının artırılması,
- Engelli dostu mimari standartların zorunlu hale getirilmesi,
- Sosyal donatı ve erişilebilirlik kriterlerinin tüm projelerde uygulanması hedeflenmektedir.

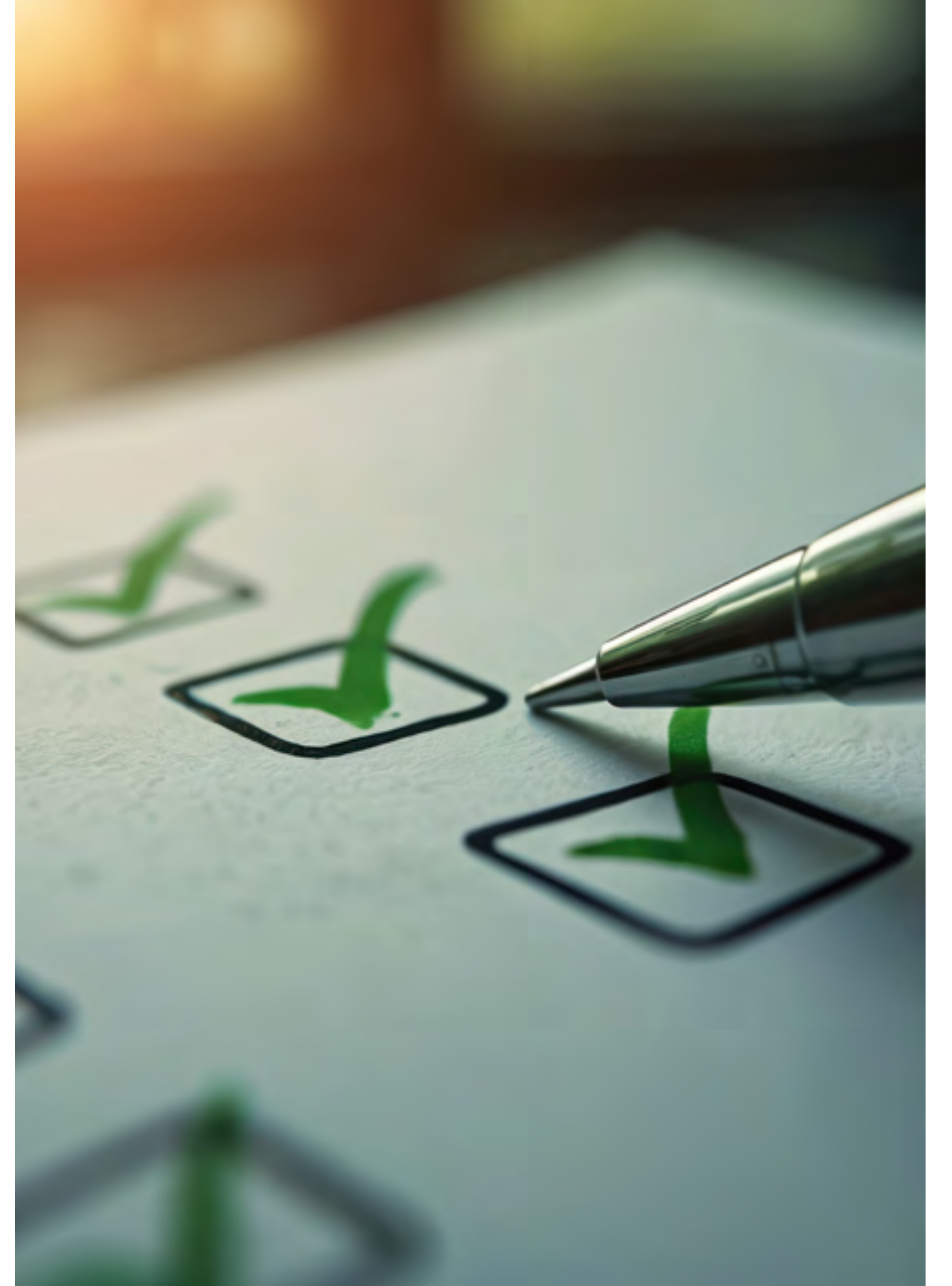
Yönetişim ve Tedarik Zinciri

- Proje bazlı karbon salımı ve enerji tüketim verilerinin şeffaf raporlanması,
- Yerel ve çevre dostu tedarikçilerin önceliklendirilmesi,
- Etik yönetim, şeffaflık ve hesap verebilirlik politikalarının sürekli geliştirilmesi öncelikler arasındadır.

Sertifikasyon Hedefleri

- Gelecekteki projelerde yeşil bina sertifikasyonlarının yaygınlaştırılması hedeflenmektedir.
- Bu kapsamda, şirketin tasarım, inşaat ve işletme aşamalarında uluslararası yeşil bina kriterlerine uyumu güçlendirilecektir.

Bu uygulamalarla, çevre dostu, iklim dirençli ve sosyal açıdan kapsayıcı yapılı çevreler oluşturularak sürdürülebilirlik hedeflerine ulaşılması amaçlanmaktadır.



4.6. Sosyal Sürdürülebilirlik Yaklaşımı

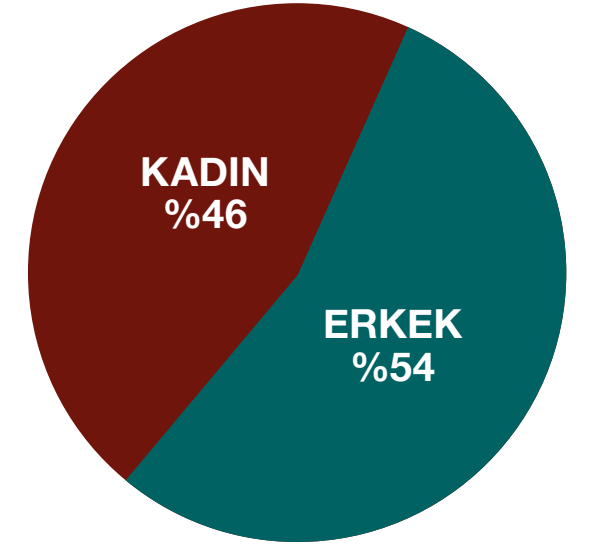
Şirket, tüm projelerde kişi başına düşen yeşil alan miktarını artırarak sağlıklı ve yaşanabilir çevreler oluşturmayı amaçlamaktadır. Engelli dostu mimari standartların zorunlu hale getirilmesiyle kapsayıcı yaşam alanları tasarlanacak, çalışanlar için çeşitlilik, eşitlik ve kapsayıcılık politikaları

güçlendirilecektir. Ayrıca toplumsal faydayı artırmak amacıyla sosyal sorumluluk projeleri hayata geçirilerek, bu projeler aracılığıyla hem paydaş katılımı hem de sosyal etki güçlendirilecektir.

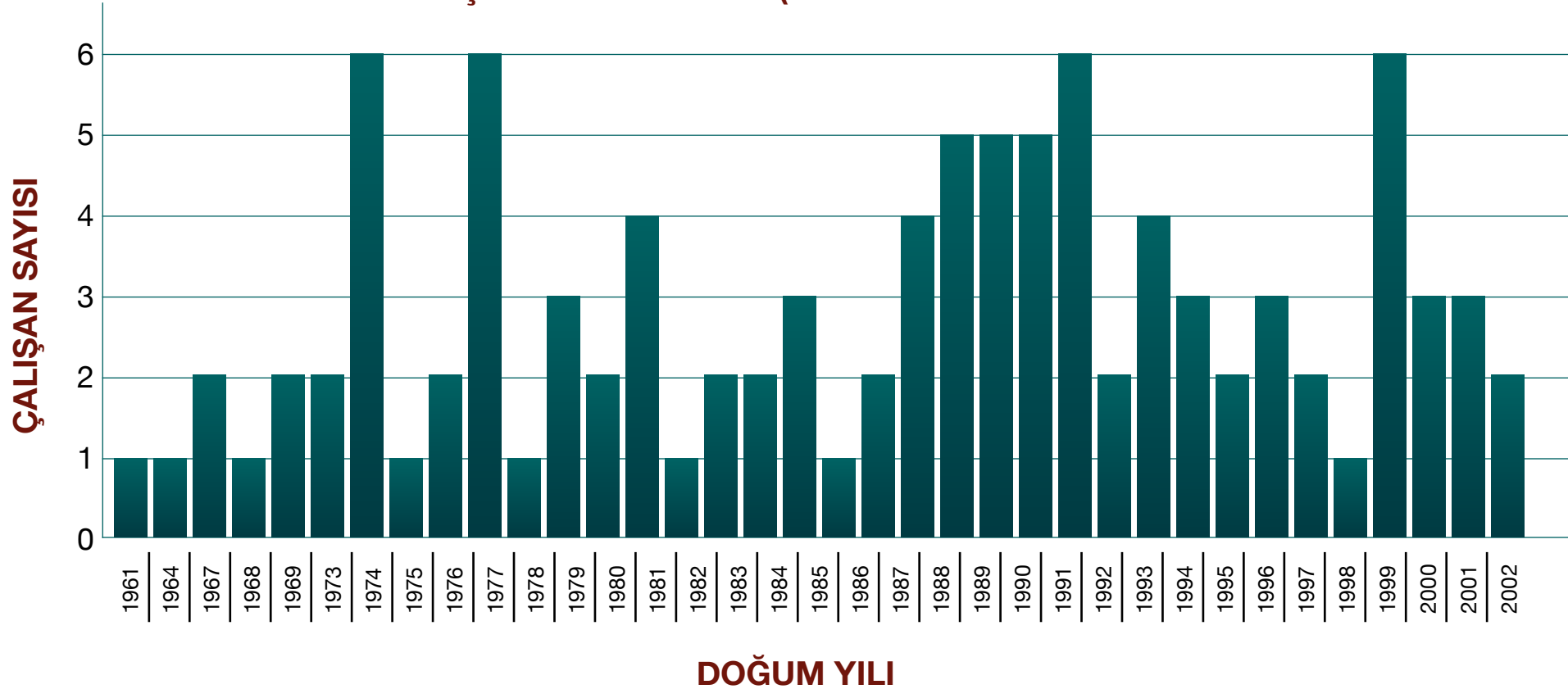
Çalışan Profili

Şirketin insan kaynakları yapısı, kapsayıcılık, çeşitlilik ve eşitlik ilkeleri doğrultusunda şekillenmektedir. Toplam 101 çalışanın görev yaptığı kurum bünyesinde, çalışanların %54'ü erkek (55 kişi), %46'sı kadın (46

kişi) olup, cinsiyet dengesine önem verildiği görülmektedir. Kadın çalışan oranının yüksekliği, şirketin fırsat eşitliği yaklaşımını benimsediğini ortaya koymaktadır.



YAŞ GRUBU DAĞILIMI (DOĞUM YILINA GÖRE)



LOKASYONA GÖRE DAĞILIM



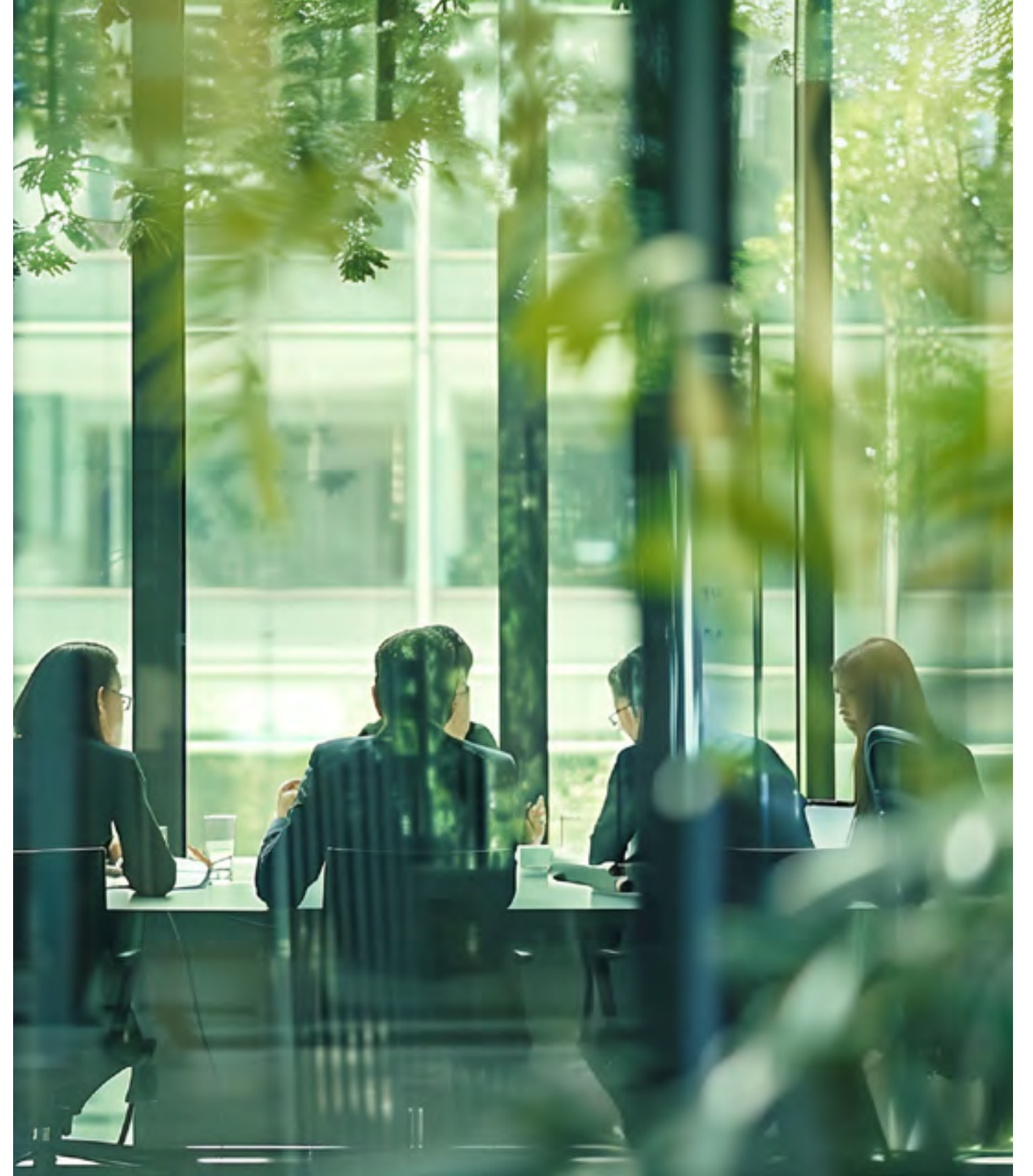
Kadın yönetici oranı, toplam 24 yöneticiden 11'inin kadın olmasıyla %45,8 olarak gerçekleşmiştir. Bu oran, yönetim kademelerinde kadın temsiline yönelik atılan olumlu adımları yansıtmaktadır.

Yaş dağılımına bakıldığında, çalışanların büyük bir bölümünün 1980–2000 doğumlu olduğu görülmektedir. En yoğun doğum yılı grupları 1974, 1977, 1991, 1992 ve 2000 yıllarıdır. Bu dağılım, şirketin hem deneyimli hem de genç kuşak çalışanları bir arada istihdam ettiğini; böylece kuşaklar arası bilgi aktarımı ve dinamik bir iş gücü yapısına sahip olduğunu göstermektedir.

Lokasyon bazlı dağılımda, çalışanların %78'i (79 kişi) Merkez ofiste görev yaparken, Levent (13 kişi), Nişantaşı (3 kişi) ve Nişantaşı Şantiye (6 kişi) gibi farklı lokasyonlarda da istihdam sağlanmaktadır. Bu durum, şirketin organizasyon yapısının çok noktalı bir yapıya sahip olduğunu ve yerel operasyon gücünü göstermektedir.

Çalışanların %76'sı “Diğer Ücretli” pozisyonunda (77 kişi), %24'ü ise “Yönetici” pozisyonunda (24 kişi) istihdam edilmekte olup, bu yapı kurumsal hiyerarşi içinde çeşitli kariyer gelişim alanlarının bulunduğunu işaret etmektedir.

Özetle şirket, TSRS kapsamında değerlendirildiğinde; kapsayıcılık, toplumsal cinsiyet eşitliği ve genç-yaşlı iş gücü dengesini gözetten bir çalışan profiline sahiptir. Kadın çalışan oranı ve kadın yönetici temsili, bu çabaların önemli bir göstergesidir. Lokasyon çeşitliliği ve yaş aralığındaki dağılım ise şirketin sürdürülebilir insan kaynakları yönetimine verdiği önemi ortaya koymaktadır.



5. Risk Yönetimi

5.1. Kurumsal Yaklaşım

DAP Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. (“Şirket”), faaliyet gösterdiği sektörde maruz kalabileceği çevresel, iklimsel, ekonomik ve operasyonel risklerin yönetimini öncelikli bir kurumsal sorumluluk olarak ele almaktadır.

Risk yönetimi süreçleri, sürdürülebilirlik vizyonu ve ilgili ulusal–uluslararası düzenlemeler çerçevesinde yürütülmekte olup, risklerin erken tespiti, izlenmesi ve azaltılması amaçlanmaktadır.

Bu kapsamda, Şirket bünyesinde İç Denetim ve Risk Koordinatörlüğü, doğrudan Yönetim Kurulu Başkanı’na bağlı olarak faaliyet göstermektedir.

Birim, hem iç kontrol sistemlerinin etkinliğini değerlendirmekte hem de risk odaklı denetim süreçlerini uygulayarak kurumsal karar alma mekanizmalarına veri sağlamaktadır.

Yürütülen denetim çalışmaları, TSRS kapsamında sürdürülebilirlik açıklamalarının güvenilirliğini destekleyici niteliktedir.



İç Denetim Süreci

DAP Yapı bünyesinde, İç Denetim ve Risk Birimi faaliyetleri doğrudan Yönetim Kurulu Başkanı'na bağlı olarak yürütülmektedir. Birimin faaliyetleri, şirketin strateji ve hedefleri

doğrultusunda şekillendirilmekte, ilgili konular düzenli olarak üst yönetime raporlanmaktadır. İç Denetim ve Risk Koordinatörlüğü tarafından yürütülen

çalışmalar, hem iç kontrol sistemlerinin etkinliğinin değerlendirilmesini hem de risk odaklı denetim süreçlerinin uygulanmasını kapsamaktadır.

Denetim Faaliyetlerine İlişkin Örnek

Proje Denetimi:

Denetlenen Süreç: Nişantaşı Koru Projesi Hakediş Süreçleri

Denetim Tarihi: 18.03.2025

Rapor No: 2025/1

Denetçi: Ahmet ALEV

Durum: Rapor Yönetim Kuruluna sunulmuş olup, değerlendirme toplantısı henüz yapılmamıştır.

Bu kapsamda, Nişantaşı Koru Projesi hakediş süreçlerine ilişkin iç denetim uygulaması, Şirket'in iç denetim metodolojisini örnekleyen nitelikte olup aşağıdaki şekilde yürütülmüştür:

- Projenin ödeme süreçleri ve hakediş onay prosedürleri detaylı şekilde incelenmiş,
- Sözleşme hükümleriyle fiili uygulama arasındaki uyum değerlendirilmiş,
- Tespit edilen potansiyel risk alanları raporlanmış,
- İlgili birimlerle toplantı yapılmış ve gerekli düzeltici aksiyonlar planlanmıştır.

Diğer Devam Eden Çalışma:

Konu: Mali İşler Süreç Denetimi

Durum: Denetim çalışması halen devam etmektedir.

Denetçi: Ahmet ALEV

Genel Risk Bulguları

Yürütülen iç denetim faaliyetleri kapsamında özellikle aşağıdaki risk alanlarına odaklanılmıştır:

- Süreçlerde standartlaşmanın eksikliği nedeniyle manuel müdahale gerektiren operasyonel adımlar,
- Hakediş ve ödeme süreçlerinde kontrol noktalarının yeterince belgelenmemiş olması,

- Denetim sonrası alınan aksiyonların takibi konusunda sistematik bir raporlama yapısının bulunmaması.

Tüm bu çalışmalar, şirketin iç kontrol ortamının güçlendirilmesi ve sürdürülebilir risk yönetim kapasitesinin geliştirilmesi amacıyla yürütülmekte olup hem bağımsız denetim süreçlerini desteklemekte hem de şirket içi şeffaflık ve hesap verebilirlik düzeyini artırmaktadır.

Bağımsız Denetim Raporları

DAP Gayrimenkul Geliştirme tarafından hazırlanmış olan Acil Durum Planı ve Risk Değerlendirme Raporları, TSRS kapsamında sürdürülebilirlik raporlamasının önemli bileşenleri arasında değerlendirilmektedir. Bu dokümanlar, iş sağlığı ve güvenliği, risk yönetimi, krizlere hazırlık ve iş sürekliliği gibi alanlarda şirketin yaklaşımını somut bir şekilde ortaya koymakta ve TSRS’de talep

edilen açıklamaların güvenilirliğini güçlendirmektedir. Bununla birlikte, TSRS iç denetim kapsamındaki standartlara yönelik özel bir rapor oluşturulmamış olup, mevcut raporlar söz konusu standartların dolaylı olarak destekleyici belgeleri niteliğindedir. Bu yaklaşım, sürdürülebilirlik raporunda sunulan beyanların şeffaf ve kanıta dayalı olmasına katkı sağlamaktadır.

5.2. Önceki Dönem Sürdürülebilirlik/ Entegre Raporları

DAP Gayrimenkul Geliştirme bünyesinde sürdürülebilirlik ve entegre raporlama kapsamında henüz bir rapor hazırlanmıştır. İlgili standartlara

uyum sağlanması için çalışmalar devam etmekte olup, ilerleyen dönemlerde bu alanda raporlamaların geliştirilmesi hedeflenmektedir.



5.3. Organizasyon Yapısı

DAP Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'nin en üst düzey yönetim organı, farklı görev, yetkinlik ve deneyimlere sahip üyelerden oluşan Yönetim Kurulu'dur. Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından belirlenen bağımsızlık kriterlerini karşılayan iki üye dahil olmak üzere toplam altı üyeden oluşan Yönetim

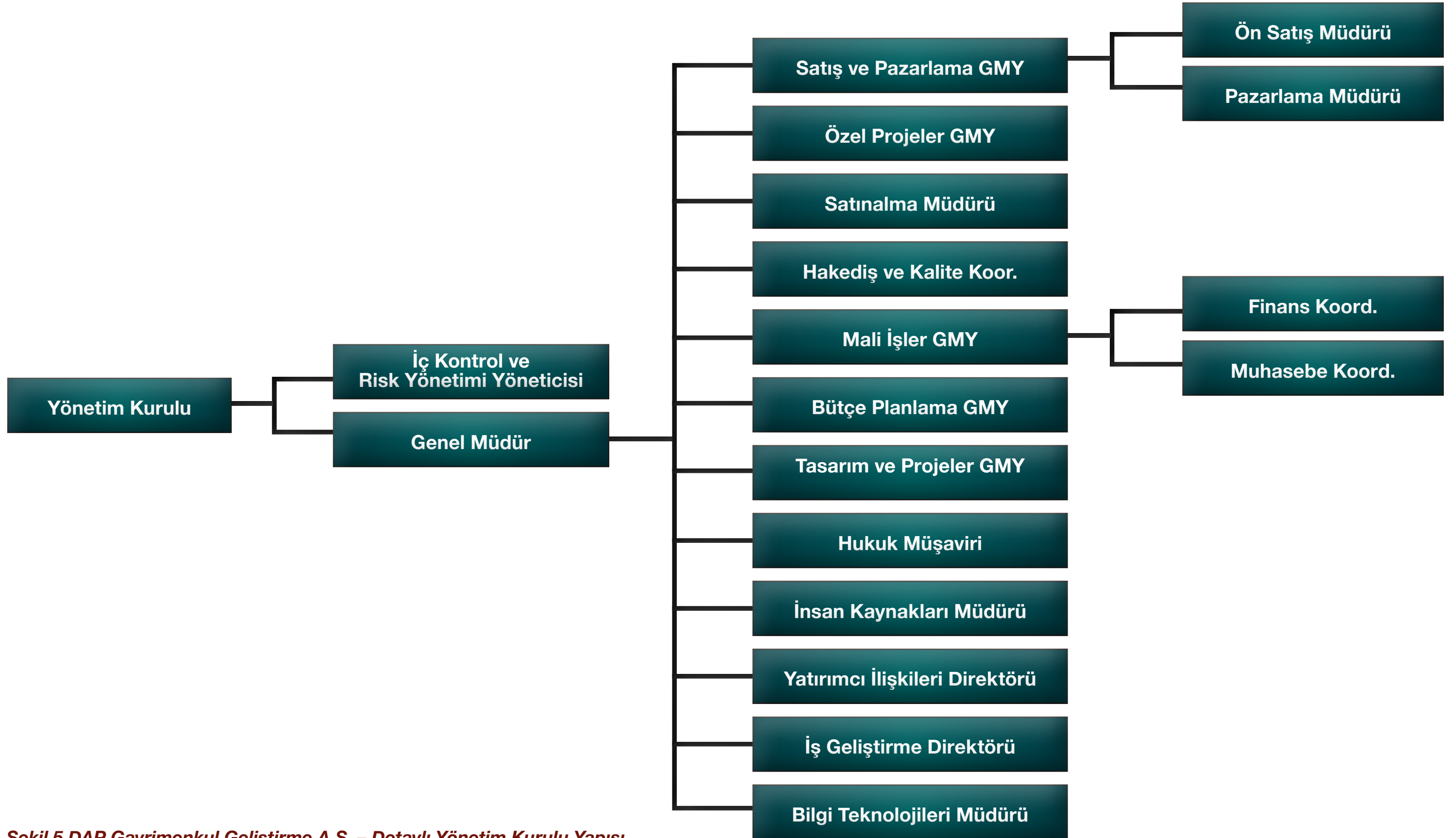
Kurulu, şirketin uzun vadeli stratejilerini, kurumsal yönetim ilkelerini ve sürdürülebilirlik vizyonunu belirler. Sürdürülebilirlik yönetiminin nihai sorumluluğu da Yönetim Kurulu'na aittir.



Şekil 4 DAP Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. – Yönetim Kurulu Yapısı

Sürdürülebilirlik ve iklim değişikliğiyle ilgili risk ve fırsatların izlenmesi, yönetilmesi ve değerlendirilmesi görevleri, Yönetim Kurulu'na bağlı Sürdürülebilirlik Komitesi tarafından yürütülmektedir. Komite, şirketin sürdürülebilirlik stratejilerini ve kısa, orta ve uzun vadeli hedeflerini belirler; onaylanan Sürdürülebilirlik Politikasının uygulanmasını ve takibini sağlar. Ayrıca faaliyetlerin ekonomik, çevresel ve sosyal etkilerini değerlendirir, gerekli durumlarda ilgili bölümlerden çalışma grupları kurar veya dışarıdan teknik/danışmanlık desteği alır.

Komite, sürdürülebilirlik yol haritasını ve performans ölçütlerini belirleyerek uygulamaların hedeflere uygunluğunu denetler, SPK'nın "Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi"ne uyumun sağlanması için çalışmalar yürütür, ulusal ve uluslararası gelişmeleri takip eder. Şirketin sürdürülebilirlik alanındaki risk ve fırsatlarını tespit eder ve tüm bu konularda Yönetim Kurulu'na düzenli raporlama yapar. Bu yapı, şirketin stratejik yönetimi ile operasyonel uygulamaları arasında güçlü bir koordinasyon sağlayarak, sürdürülebilir değer yaratma ve kurumsal sorumluluk hedeflerine ulaşmasına katkıda bulunmaktadır.



Şekil 5 DAP Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. – Detaylı Yönetim Kurulu Yapısı

Denetim sürecinde ödeme prosedürleri, hakediş onay adımları ve sözleşme hükümleriyle fiili uygulama arasındaki farklar incelenmiş; tespit edilen risk alanlarına yönelik düzeltici aksiyon planı hazırlanmıştır. Genel risk bulguları arasında; süreçlerdeki standartlaşma eksiklikleri,

hakediş kontrol noktalarının yetersiz belgelenmesi ve aksiyon takibinde sistematik raporlama ihtiyacı öne çıkmıştır. Bu bulgular doğrultusunda, şirketin iç kontrol ortamı güçlendirilmiş, kurumsal risk yönetimi kapasitesi geliştirilmiştir.

5.4. İklimsel ve Çevresel Risk Yönetimi

DAP Gayrimenkul, iklim değişikliğinin gayrimenkul sektörü üzerindeki etkilerini dikkate alarak fiziksel ve geçiş risklerine yönelik kapsamlı analizler yürütmektedir.

Projelerin yer seçim süreçlerinde;

- Su taşkını, sel, fırtına, kuraklık gibi doğal afet riskleri analiz edilmekte,
- Sapanca ve Ataşehir bölgeleri “düşük riskli”,

- Çeşme ise “çok düşük riskli” alanlar olarak değerlendirilmektedir. Projelerde iklimle uyumlu kentleşme ilkeleri benimsenmekte;
- Rüzgâr koridoru analizi,
- Blokların gölgeleme etkisinin önlenmesi,
- Doğal havalandırma ve gün ışığından maksimum fayda gibi mühendislik çözümleri uygulanmaktadır.

5.5. Operasyonel Riskleri Azaltıcı Uygulamalar

Enerji ve kaynak kullanımı risklerini azaltmak için;

- Elektrik ve mekanik sistemlerde A sınıfı enerji verimliliğine sahip yerli ürünler kullanılmaktadır.
- Merkezi ısıtma sistemleri ve ısı yalıtımı çözümleri kullanılmaktadır.
- Mimari tasarım aşamasında, gereksiz üretim önlenmektedir ve inşaat alanlarının verimli kullanımı hedeflenmektedir.

Projelerde kullanılan yapı malzemelerinde karbon tutumu yüksek, doğal içerikli ürünler tercih edilmekte; yerel tedarikçiler önceliklendirilerek lojistik kaynaklı emisyonlar azaltılmaktadır. Tüm malzeme ve tasarım kararları, uzun ömürlü kullanım, düşük bakım ihtiyacı ve kaynak verimliliği ilkeleriyle uyumludur.

5.6. Altyapı ve Fiziksel Risklere Karşı Önlemler

Yürürlükteki yönetmelikler ve Emlak Konut GYO teknik şartnameleri doğrultusunda tüm projelerde:

- Gri su geri kazanım sistemleri,
- Yağmur suyu toplama altyapıları,
- Elektrikli araç şarj istasyonları,
- Çöp ayrıştırma sistemleri,

- Yeşil çatı uygulamaları gibi sürdürülebilir altyapılar entegre edilmektedir.

Betonarme yapı sistemlerinde plak kiriş tasarımları kullanılarak malzeme tüketiminde tasarruf sağlanmaktadır. Böylece hem maliyet hem karbon ayak izi açısından verimlilik elde edilmektedir.

5.7. İş Sağlığı, Güvenliği ve Sigorta Uygulamaları

Tüm inşaat projelerinde, iş sağlığı ve güvenliği (İSG) uygulamaları mevzuata tam uyumla yürütülmekte; çalışan güvenliği öncelikli ilke olarak benimsenmektedir.

Ayrıca, sel, fırtına ve benzeri fiziksel risklere karşı tüm projelerde All-Risk

sigortası yaptırılmaktadır.

Bu sayede, aşırı hava olayları gibi beklenmedik durumlarda finansal güvence sağlanmakta ve kurumsal risk yönetimi çerçevesinde mali sürdürülebilirlik desteklenmektedir.

5.8. Bağımsız Denetim ve Uyum Raporlaması

DAP Gayrimenkul Geliştirme tarafından hazırlanan Acil Durum Planı ve Risk Değerlendirme Raporları, TSRS kapsamında sürdürülebilirlik raporlamasının tamamlayıcı unsurları arasında yer almaktadır.

Bu raporlar; iş sağlığı ve güvenliği, risk yönetimi, krizlere hazırlık ve iş sürekliliği gibi alanlarda şirketin yaklaşımını somut şekilde ortaya koymakta,

TSRS’de talep edilen açıklamaların kanıta dayalı olmasını sağlamaktadır. TSRS iç denetim standartlarına özel bir rapor oluşturulmamış olsa da, mevcut dokümanlar bu standartların dolaylı destekleyici belgeleri niteliğindedir. Bu yaklaşım, sürdürülebilirlik raporunda sunulan beyanların şeffaflık, doğruluk ve hesap verebilirlik esaslarına uygun olmasını güçlendirmektedir.

6. Metrikler ve Hedefler

6.1. Sera Gazı Emisyon Verileri

2024 yılı, DAP Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. için sera gazı emisyonlarının ilk kez kurumsal seviyede hesaplandığı baz yıl olarak belirlenmiştir. Bu çalışma, tarihsel bir trendin oluşturulması için başlangıç niteliği taşımakta olup, önceki 3–5 yıla ait doğrulanmış emisyon verileri mevcut olmadığından tarihsel kıyas yapılmamıştır. Gelecek yıllarda elde edilecek veriler ile yıllık bazda eğilim analizi yapılacak, trendler ortaya konulacak ve belirlenen hedeflerle karşılaştırma imkânı sağlanacaktır.

Toplam 1.276,77 tCO₂e olarak hesaplanan 2024 emisyon miktarı, operasyonel kontrol yaklaşımı çerçevesinde doğrudan (Kategori 1) ve dolaylı (Kategori 2) kaynaklardan oluşmaktadır. Hesaplamalar IPCC kılavuzları ve T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı elektrik emisyon faktörleri dikkate alınarak yapılmıştır.

Gelecek dönemde emisyonların azaltılması için şu örnek projelerin uygulanması planlanmaktadır:

- Enerji verimliliği projeleri: Aydınlatmada LED

dönüşümü, bina otomasyon sistemlerinin optimizasyonu, yüksek verimli HVAC ekipmanları.

- Yenilenebilir enerji yatırımları: Çatı tipi güneş enerjisi sistemleri, I-REC sertifikalı yenilenebilir elektrik alımı.
- Filo yönetimi: Elektrikli/hibrid araçlara geçiş, yakıt verimliliği eğitimleri.
- Soğutucu gaz yönetimi: Düşük GWP'li alternatiflere dönüşüm, sızıntı tespit ve bakım prosedürlerinin güçlendirilmesi.

Bu kapsamda, 2025 ve sonrası için belirlenen azaltım hedefleri, yıllık raporlarda 2024 baz yılı ile karşılaştırılarak izlenecektir.

- Raporlama Dönemi: 01.01.2024 – 31.12.2024
- Yaklaşım: Operasyonel kontrol
- Kapsamlar: Kategori 1 (doğrudan), Kategori 2 (satın alınan elektrik)
- Toplam Emisyon: 1.276,77 tCO₂e
- Kategori 1 (Doğrudan): 191,224 tCO₂e (%14,98)

- o Sabit Yakma (Doğalgaz): 49,17 tCO₂e (%3,85 toplamda)
- o Sabit Yakma (Jeneratör): 0,758 tCO₂e (%0,06)
- o Hareketli Yakma – On-road (Motorin): 136,738 tCO₂e (%10,71)
- o Soğutucu Gaz Kaçakları: 4,555 tCO₂e (%0,36)
- o Yangın Tüpleri: 0,003 tCO₂e (2 %0,00)

- Kategori 2 (Satın Alınan Elektrik): 1.085,55 tCO₂e (%85,02**) **
- Belirsizlik Analizi (rapor özeti): Toplam belirsizlik %4,53.
- Veri/EF Kaynakları: IPCC 2006 Kılavuzu, IPCC AR6 GWP'ler; Elektrik EF: T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı “Türkiye Elektrik Emisyon Faktörleri Bilgi Formu”.
- Açıklamalar: Emisyonlar CO₂, CH₂, N₂O (yakıt yanmaları) ve uygun olduğu yerlerde CO₂e (soğutucu/yangın tüpleri) olarak raporlanmıştır.

Tablo 6. Emisyon Kapsamları ve Miktarları

Emisyon Kapsamı	Emisyon Türü	Emisyon Miktarı ton CO2e
Kategori 1: Doğrudan Sera Gazı Emisyonları	Sabit Yakma	49,17
	Sabit Yakma	0,758
	Hareketli Yakma- On road	136,738
	Soğutucu Gaz Kaçakları	4,555
	Yangın tüpleri	0,003
Kategori 2: Satın Alınan Enerji Dolaylı Sera Gazı Emisyonları	İthal Edilen Elektrik	1.085,55
Toplam Emisyon Miktarı (tonCO2e)		1.276,77

Tablo 7. Karbon Ayak İzi Envanter Listesi

Emisyon Kapsamı	Emisyon Türü	Emisyon Kaynağı	Faaliyet Verisi Referansı	EF Referansı Kaynağı	Emisyonlar
Kategori 1: Doğrudan Sera Gazı Emisyonları	Sabit Yakma	Doğalgaz	Faturalar	IPCC,2006, IPCC 6th AR	CO2, CH4, N2O
	Sabit Yakma	Jeneratör	Teorik Hesap	IPCC,2006, IPCC 6th AR	CO2, CH4, N2O
	Hareketli Yakma- On road	Motorin	Yakıt Faturaları	IPCC,2006, IPCC 6th AR	CO2, CH4, N2O
	Sızıntı Emisyonları	Soğutucu Gaz Kaçakları	Soğutucu envanteri, dolum ve bakım kayıtları	IPCC,2006, IPCC 6th AR	CO2e
	Sızıntı Emisyonları	Yangın tüpleri	Periyodik kontrol, dolum ve bakım kayıtları	IPCC,2006, IPCC 6th AR	CO2e
Kategori 2: Satın Alınan Enerji Dolaylı Sera Gazı Emisyonları	İthal Edilen Elektrik		Faturalar ve sayaçlar	Türkiye Elektrik Emisyon Faktörleri Bilgi Formu (TC. Enerji Tabi Kaynaklar Bakanlığı.)	CO2e

Tablo 8 Belirsizlik Değerlendirmesi

Emisyon Kapsamı	Emisyon Türü	Emisyon Kaynağı	Faaliyet Verisi Belirsizliği	Emisyon Faktörü Belirsizliği	Emisyon Miktarı
ton, CO2e	Sabit Yanma	Doğalgaz	0,02	0,02	49,17
	Sabit Yanma- Jeneratör	Motorin	0,02	0,05	0,76
	Hareketli Yakma- On road	Motorin	0,05	0,07	136,74
	Sızıntı Emisyonları	Soğutucu Gaz Kaçakları	0,05	0,07	4,55
	Sızıntı Emisyonları	Yangın tüpleri	0,05	0,07	0,00
Kategori 2: Satın Alınan Enerji Dolaylı Sera Gazı Emisyonları	İthal Edilen Elektrik		0,02	0,05	1.085,55
				Belirsizlik Değeri	
				%4,53	

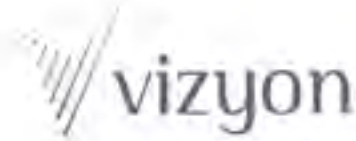
2024 yılı, DAP Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. için sera gazı emisyonlarının, karbon yoğunluk metriklerinin ve diğer sürdürülebilirlik göstergelerinin ilk kez sistematik olarak hesaplandığı ve raporlandığı yıl olmuştur. Bu nedenle, rapor kapsamındaki veriler mevcut durum tespitine dayalı olup, önceki yıllarla kıyas yapılmamaktadır. Toplam 1.276,77 tCO₂e emisyon, operasyonel kontrol yaklaşımı çerçevesinde doğrudan ve dolaylı kaynaklar bazında detaylandırılmıştır. Ancak karbon yoğunluğu, su yönetimi, atık yönetimi, biyoçeşitlilik ve ESG performans entegrasyonu gibi alanlarda sağlıklı karşılaştırma ve trend analizi yapılabilmesi için proje/tesis bazında ek veri toplanmasına ihtiyaç vardır.

Gelecek yıllarda sürdürülebilirlik performansının geliştirilmesi için enerji verimliliği uygulamaları, yenilenebilir enerji kullanımı, filo ve soğutucu gaz yönetimi, su ve atık azaltımı, geri dönüşüm oranının artırılması gibi projelerin hayata geçirilmesi planlanmaktadır. 2024 yılı baz alınarak belirlenecek kısa, orta ve uzun vadeli hedefler, düzenli izleme ve doğrulama süreçleri ile desteklenecek, sapmaların nedenleri ve alınan aksiyonlar şeffaf şekilde raporlanacaktır. Böylece hem TSRS gereklilikleri hem de ulusal ve uluslararası sürdürülebilirlik standartlarına uyum sağlanarak çevresel etkilerin azaltılması ve kurumsal sorumluluk anlayışının güçlendirilmesi hedeflenmektedir.

The image consists of a grid of approximately 12 columns and 6 rows of rectangular glass panes. Each pane reflects a different section of a dense, sunlit forest. The reflections show various shades of green, from deep forest greens to bright, sunlit yellows and greens. Some panes show tree trunks, while others show thick canopies. The overall effect is a mosaic of natural light and color. The word 'EKLER' is centered in the middle of the grid.

EKLER

Emisyon Türü	Emisyon Kaynağı	Faaliyet Verisi Belirsizliği	Emisyon Faktörü Belirsizliği
Yönetişim	TSRS 1 – 4. Bölüm	Sürdürülebilirlikle ilgili finansal bilgilerin açıklanmasına yönelik yönetim ilkeleri	► Kurumsal Yönetişim, Sürdürülebilirlik Yönetimi, ► Sürdürülebilirlik Politikası ► Etik ve Uyum Politikası, İnsan Hakları Politikası, ► Yolsuzlukla Mücadele ve Rüşvet Önleme, Tedarikçi Sürdürülebilirlik Politikası, ► İş Sağlığı ve Güvenliği Politikası
Strateji	TSRS 2 – 4(a)	İklimle ilgili risk ve fırsatların işletme stratejisine entegrasyonu	► İklim Geçiş Planı ve Uzun Vadeli Sürdürülebilirlik Hedefleri ► Fiziksel Risk Yönetimi ► Geçiş Risklerinin Yönetimi ve Düşük Karbon Stratejisi ► Planlanan Sürdürülebilir Uygulamalar ► Enerji ve Emisyon Yönetimi ► Kaynak ve Atık Yönetimi ► Yeşil ve Kapsayıcı Yaşam Alanları ► Yönetişim ve Tedarik Zinciri Sertifikasyon Hedefleri
Risk Yönetimi	TSRS 2 – 4(b)	İklim risklerinin belirlenmesi ve yönetimi ile ilgili politikalar ve süreçler	► Kurumsal Yaklaşım, ► Denetim Yapısı ve Uygulama Süreci, ► İklimsel ve Çevresel Risk Yönetimi, ► Operasyonel Riskleri Azaltıcı Uygulamalar, ► Altyapı ve Fiziksel Risklere Karşı Önlemler, ► İş Sağlığı, Güvenliği ve Sigorta Uygulamaları, ► Bağımsız Denetim ve Uyum Raporlaması
Metrikler ve Hedefler	TSRS 2 – 4(c)	İklim ile ilgili hedeflerin, metriklerin ve performans ölçütlerinin açıklanması	► Sera Gazı Emisyon Verileri, Emisyon Kapsamları ve Miktarları, ► Karbon Ayak İzi Envanteri, ► Belirsizlik Değerlendirmesi
Gerçeğe Uygun Sunum ve Muhakemeler	TSRS 1 – 3. Bölüm	Gerçeğe uygun sunum, tutarlılık ve muhakeme ilkeleri	► Genel Hükümler, ► Gerçeğe Uygun Sunum, Muhakemeler ve Belirsizlikler
Önemlilik Değerlendirmesi	TSRS 1 – 2. Bölüm	Sürdürülebilirlikle ilgili önemlilik ve finansal önemlilik ilkeleri	► Raporlama Kapsamı, ► Risklerin ve Fırsatların ► Önemlilik Esasına Göre Belirlenmesi
Uyum Beyanı	TSRS 1 ve TSRS 2	Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları'na uyum beyanı	► Amaç ve Kapsam, ► Genel Hükümler bölümlerinde TSRS 1 ve 2'ye tam uyum beyanı



DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. TÜRKİYE SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK RAPORLAMA STANDARTLARI KAPSAMINDA SUNULAN BİLGİLER HAKKINDA BAĞIMSIZ DENETÇİNİN SINIRLI GÜVENCE RAPORU

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. Yönetim Kurulu'na

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş., 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren yıla ait, Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları 1 "Sürdürülebilirlikle ilgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler" ve Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları 2 "İklimle İlgili Açıklamalar" a uygun olarak sunulan bilgiler ("Sürdürülebilirlik Bilgileri") hakkında sınırlı güvence denetimini üstlendik.

Güvence denetimimiz, önceki dönemlere ilişkin bilgileri, 2024 Yılı Sürdürülebilirlik Raporu'nda yer alan diğer bilgileri ve Sürdürülebilirlik Bilgileri veya 2024 Yılı Sürdürülebilirlik Raporu ile ilişkilendirilen diğer bilgileri (herhangi bir resim, ses dosyası, internet sitesi bağlantısındaki doküman veya yerleştirilen videolar dâhil) kapsamaz.

Sınırlı Güvence Sonucu

"Güvence sonucuna dayanak olarak yaptığımız çalışmamızın özeti" başlığı altında açıklanan şekilde gerçekleştirdiğimiz prosedürlere ve elde ettiğimiz kanıtlara dayanarak, Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren yıla ait Sürdürülebilirlik Bilgileri'nin, tüm önemli yönleriyle Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından 29 Aralık 2023 tarihli ve 32414(M) sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları ("TSRS")'na göre hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olan herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

Önceki dönemlere ilişkin bilgiler ve 2024 Yılı Sürdürülebilirlik Raporu'nda yer alan diğer bilgiler ve Sürdürülebilirlik Bilgileri ya da 2024 Yılı Sürdürülebilirlik Raporu ile ilişkilendirilmiş diğer herhangi bir bilgi (herhangi bir resim, ses dosyası, internet sitesi bağlantısındaki doküman veya yerleştirilen veya yerleşik videolar dâhil) hakkında bir güvence sonucu açıklamamaktayız.



mitiworldwide

Kırali Meh. Bosna Bulvarı
No: 31 Üsküdar / İSTANBUL

TRC 216 MB 22 23
www.vizyongrup.com

Sürdürülebilirlik Bilgilerinin Hazırlanmasında Yapısal Kısıtlamalar

Sürdürülebilirlik Raporu'nda yer alan Sürdürülebilirlik Bilgileri, bilimsel ve ekonomik bilgi eksikliklerinden kaynaklanan yapısal belirsizliklere maruz kalmaktadır. Sera gazı emisyonlarının hesaplanmasında bilimsel bilginin yetersizliği belirsizliğe yol açmaktadır. Ayrıca, gelecekteki muhtemel fiziksel ve geçiş dönemi iklim risklerinin olasılığı, zamanlaması ve etkilerine ilişkin veri eksikliği nedeniyle, Sürdürülebilirlik Bilgileri iklimle ilgili senaryolara dayalı belirsizlikler içermektedir.

Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Sürdürülebilirlik Bilgilerine İlişkin Sorumlulukları

Şirket Yönetimi aşağıdakilerden sorumludur:

- Sürdürülebilirlik Bilgileri'nin Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları esaslarına uygun olarak hazırlanması;
- Hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlıklar içermeyen Sürdürülebilirlik Bilgilerinin hazırlanmasıyla ilgili iç kontrolün tasarlanması, uygulanması ve sürdürülmesi;
- İlave Şirket Yönetimi uygun sürdürülebilirlik raporlama yöntemlerinin seçimi ve uygulanması ile koşullara uygun makul varsayımlar ve tahminler yapılmasından da sorumludur.

Üst Yönetimden Sorumlu olanlar, Şirket'in sürdürülebilirlik raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Sürdürülebilirlik Bilgilerinin Sınırlı Güvence Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Aşağıdaki hususlardan sorumluyuz:

- Sürdürülebilirlik Bilgilerinin hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlıklar içerip içermediği hakkında sınırlı bir güvence elde etmek için güvence çalışmamızı planlamak ve yürütmek;
- Elde ettiğimiz kanıtlara ve uyguladığımız prosedürlere dayanarak tatminsiz bir sonucu oluşmak ve Şirket yönetimine ulaştığımız sonucu bildirmek;
- Şirket'in iç kontrolünün etkinliği hakkında bir güvence sonucu bildirmek amacıyla değil ama iç kontrol yapısını anlamak ve sürdürülebilirlik bilgilerinin hata ve hile kaynaklı önemli yanlışlık risklerini tanımlamak ve değerlendirmek amacıyla risk değerlendirme prosedürleri yerine getirmek.



Bağımsız Denetçinin Sürdürülebilirlik Bilgilerinin Sınırlı Güvence Denetimine İlişkin Sorumlulukları (Devamı)

• Sürdürülebilirlik Bilgileri'nin önemli yanlışlık içerebilecek alanları belirlemek ve bu alanlara yönelik prosedürler tasarlamak ve uygulamak. Hile, muvazana işlemler, sahtekarlık, işlemlerin kasatlı olarak kayda geçirilmemesi veya denetçiye kasten gerçeğe aykırı beyanlarda bulunulması veya iç kontrolün ihlali gibi konuları içerebilmesi sebebiyle hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden daha yüksektir.

Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, Sürdürülebilirlik Bilgileri kullanıcılarının buna istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

Yönetim tarafından hazırlanan Sürdürülebilirlik Bilgileri hakkında bağımsız bir sonuç bildirmekle sorumlu olduğumuz için, bağımsızlığımızın tehlikeye girmemesi adına Sürdürülebilirlik Bilgileri'nin hazırlanma sürecine dahil olmamıza izin verilmemektedir.

Mesleki Standartların Uygulanması

KGK tarafından yayımlanan Güvence Denetimi Standartları 3000 "Tarihi Finansal Bilgilerin Bağımsız Denetimi veya Sınırlı Bağımsız Denetimi Dışındaki Diğer Güvence Denetimleri" ve Sürdürülebilirlik Bilgileri'nde yer alan sera gazı emisyonlarına ilişkin olarak Güvence Denetimi Standartları 3410 "Sera Gazı Beyanlarına İlişkin Güvence Denetimleri" ne uygun olarak sınırlı güvence denetimini gerçekleştirdik.

Bağımsızlık ve Kalite Yönetimi

KGK tarafından yayımlanan ve dürüstlük, tarafsızlık, mesleki yeterlik ve özen, sır saklama ve mesleğe uygun davranış temel ilkeleri üzerine bina edilmiş olan Bağımsız Denetçiler İçin Etik Kuralları'daki (Bağımsızlık Standartları Dahil) (Etik Kuralları) bağımsızlık hükümlerine ve diğer etik hükümlere uygun davranmış bulunmaktayız. Şirketimiz, Kalite Yönetim Standartları 1 hükümlerini uygulamakta ve bu doğrultuda etik hükümler, mesleki standartlar ve geçerli mevzuat hükümlerine uygunluk konusunda yazılı politika ve prosedürler dahil, kapsamlı bir kalite yönetim sistemi sürdürmektedir. Çalışmalarımız, denetçilerden oluşan bağımsız ve çok disiplinli bir ekip tarafından yürütülmüştür. Şirket'in iklim ve sürdürülebilirlikle ilişkili risk ve fırsatlarına yönelik bilgilerin ve varsayımların makuliyetini değerlendirmeye yardımcı olmak için uzman ekibimizin çalışmalarını kullandık. Verdiğimiz güvence sonucundan tek başımıza sorumluyuz.



Güvence Sonucuna Dayanak Olarak Yürütülen Çalışmanın Özeti

Sürdürülebilirlik Bilgileri'nde önemli yanlışlıkların ortaya çıkma olasılığını yüksek olduğunu belirlediğiniz alanları ele almak için çalışmalarınızı planladınız ve yerine getirmeniz gerekmektedir. Uyguladığınız prosedürler mevcut muhakememize dayanır. Sürdürülebilirlik Bilgileri'ne ilişkin sınırlı güvence denetimini yürütürken:

- Şirket'in anahtar konumdaki kıdemli personeli ile raporlama dönemine ait Sürdürülebilirlik Bilgileri'nin elde edilmesi için uygulamada olan süreçleri anlamak için görüşmeler yapılmıştır.
- Sürdürülebilirlik ile ilgili bilgileri değerlendirmek ve incelemek için Şirket'in iç dokümantasyonu kullanılmıştır.
- Sürdürülebilirlik ile ilgili bilgilerin açıklanmasını ve sunumunun değerlendirilmesi gerçekleştirilmiştir.
- Soruların yoluyla, Sürdürülebilirlik Bilgileri'nin hazırlanmasıyla ilgili Şirket'in kontrol çevresi ve bilgi sistemleri konusunda kanaat edinilmiştir. Ancak, belirli kontrol faaliyetlerinin tasarımı değerlendirilmemiş, bunların uygulanmasıyla ilgili kanıt elde edilmemiş ve işleyiş etkinlikleri test edilmemiştir.
- Şirket'in tahmin geliştirme yöntemlerinin uygun olup olmadığı ve tutarlı bir şekilde uygulanıp uygulanmadığı değerlendirilmiştir. Ancak prosedürlerimiz, tahminlerin dayandığı verilerin test edilmesini veya Şirket'in tahminlerini değerlendirmek için kendi tahminlerimizin geliştirilmesini içermemektedir.
- Şirket'in sürdürülebilirlik raporlama süreçleriyle birlikte finansal olarak önemli olduğu tespit edilen risk ve fırsatların belirlenmesine ilişkin süreçler anlaşılmıştır.

Sınırlı güvence denetiminde uygulanan prosedürler, nitelik ve zamanlaması açısından makul güvence denetiminden farklıdır ve kapsamı daha dardır. Sonuç olarak, sınırlı güvence denetimi sonucunda sağlanan güvence seviyesi, makul güvence denetimi yürütülmüş olsaydı elde edilecek güvence seviyesinden önemli ölçüde daha düşüktür.

Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş.
Member firm of MGI Worldwide



Mustafa AK
Sorumlu Ortak Başdenetçi, YMM

30 Ekim 2025, İstanbul



GAYRİMENKUL GELİŞTİRME